

VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND

DIE ABÄNDERUNG DES FÜNFUNDZWANZIGSTEN HAUPTSTÜCKES

DES ALLGEMEINEN BÜRGERLICHEN GESETZBUCHES

(Totalrevision des Miet- und Pachtvertrags)

UND DIE TOTALREVISION DES VERFAHRENS IN

BESTANDSTREITIGKEITEN

(Teilrevision der Zivilprozessordnung sowie Abänderung der
Exekutionsordnung)

Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft

Vernehmlassungsfrist: 14. August 2015

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	5
Zuständiges Ministerium.....	6
Betroffene Stellen	6
1. Ausgangslage	7
1.1 Die Bedeutung des Mietrechts.....	7
1.2 Die geltende Rechtslage.....	7
1.3 Die mietrechtliche Praxis	10
1.4 Notwendigkeit einer Gesamtrevision des Miet- und nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrages	11
1.5 Der liechtensteinische Wohnungsmarkt.....	15
1.6 Reformbemühungen	19
1.7 Aktuelle Entwicklung im Schweizer Mietrecht	23
2. Schwerpunkte der Vorlage	24
2.1 Normencharakter	24
2.2 Miete	26
2.2.1 Allgemeine Bestimmungen	27
2.2.2 Schutz vor unzulässigen Mietzinsen	30
2.2.3 Kündigungsschutz	32
2.3 Pacht.....	33
2.4 Bestandverfahren.....	35
3. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	38
3.1 Miete	38
3.1.1 Allgemeine Bestimmungen	38
3.1.2 Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen.....	84
3.1.3 Kündigungsschutz	102
3.2 Pacht.....	112
3.2.1 Allgemeine Bestimmungen	112
3.2.2 Schutz vor unzulässigen Pachtzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Verpächters.....	121
3.2.3 Kündigungsschutz	121

3.3	Übergangsbestimmungen	122
3.4	Bestandverfahren.....	125
3.5	Weitere Abänderungen bisherigen Rechts	139
4.	Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	140
5.	Regierungsvorlagen	141
5.1	Gesetz über die Abänderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches	141
5.2	Gesetz über die Abänderung der Zivilprozessordnung.....	191
5.3	Gesetz über die Abänderung der Exekutionsordnung (EO).....	201

ZUSAMMENFASSUNG

Die gegenständliche Regierungsvorlage fasst - unter Berücksichtigung der Vernehmlassung aus dem Jahr 1998 - Reformbemühungen, welche bis ins Jahr 1990 zurückreichen, zusammen.

Mit der vorliegenden Novelle sollen die gesetzlichen Bestimmungen betreffend den Miet- und nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag neu einer Gesamtrevision nach schweizerischem Vorbild unterzogen werden. Mit dieser Orientierung am schweizerischen Obligationenrecht folgt die gegenständliche Vorlage dem Postulat zur Überarbeitung des Mietrechts aus dem Jahre 1993 (vgl. Abschnitt 1.5 und Landtagsprotokoll 1993 II 1030 f).

Der Mieterschutz, insbesondere der Kündigungsschutz, soll bei gleichzeitigem Schutz des Eigentums verbessert werden. Sowohl der Schutz vor unzulässigen Mietzinsen als auch der Kündigungsschutz gelten bislang nur für Wohnungsmieter und neu auch für Geschäftsmieter. Das eingeräumte Mass an Mieterschutz liegt dabei unter dem Niveau der Rezeptionsvorlage, dem schweizerischen Obligationenrecht (chOR), und deutlich unter demjenigen des österreichischen Mietrechts (öMRG). Andererseits sollen gewisse Bestimmungen österreichischen Ursprungs aus dem Jahre 1811 durch zeitgemässe Bestimmungen ersetzt werden.

Im Pachtrecht schlägt die Regierung vor, die meisten Neuerungen, die im Mietrecht vorgesehen sind, – angepasst an die Besonderheiten des Pachtrechts – zu übernehmen. Die Vorlage ist damit – im Gegensatz zur 1993 gescheiterten Regierungsvorlage – keine reine Mieterschutzvorlage. Der Schutz vor unzulässigen Pachtzinsen wie auch der Kündigungsschutz ist ebenfalls beschränkt auf Pachtverträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- und Geschäftsraum gegen Entgelt regeln.

Auch das in der Zivilprozessordnung (ZPO) geregelte, aus Österreich rezipierte Bestandsverfahren soll aktualisiert werden. Die Verfahrensbestimmungen sollen möglichst optimal der Vollziehung des materiellen Rechts dienen.

ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM

Ministerium für Inneres, Justiz und Wirtschaft

BETROFFENE STELLEN

Landgericht

Obergericht

Oberster Gerichtshof

Staatsanwaltschaft

Gemeinden

Amt für Soziale Dienste

Amt für Bau und Infrastruktur

Liechtensteinischer Bankenverband

Vaduz, 19. Mai 2015

LNR 2015-435

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Die Bedeutung des Mietrechts

Das Mietrecht gilt als einer der wichtigsten und empfindlichsten Bereiche der Wohnungspolitik. Es regelt nicht nur die Nutzungs- und Verfügungsgewalt über ein lebensnotwendiges Gut, zu dem in der Regel starke emotionale Bindungen bestehen. Eine Wohnung deckt nicht bloss ein elementares Bedürfnis, sondern ist auch Mittelpunkt zahlreicher familiärer und gesellschaftlicher Beziehungen, die normalerweise auf eine gewisse Stetigkeit hin angelegt sind. Auch für Geschäftsmieter ist der Standort ihres Geschäftes meist von grosser Bedeutung.

Das Mietrecht berührt sehr unterschiedliche Interessen, was zwangsläufig zu Zielkonflikten und politischer Auseinandersetzung führt. Die Interessen der Vermieter- und der Mieterseite könnten dabei unterschiedlicher nicht sein. Die Frage nach dem einzuräumenden Mass an Mieterschutz mit der damit verbundenen Beschränkung der Vertragsfreiheit der Parteien hängt oft von den gesellschaftspolitischen Prioritäten, der allgemeinen Wirtschaftslage und der spezifischen Situation auf dem Wohnungsmarkt ab.

1.2 Die geltende Rechtslage

Dem geltenden liechtensteinischen Mietrecht diene sowohl die österreichische als auch die schweizerische Rechtsordnung als Rezeptionsgrundlage. Das aktuelle

materielle Miet- und Pachtrecht ist in den §§ 1090 - 1121 ABGB¹ geregelt und stammt mit Ausnahme der §§ 1108a - 1108n und 1116a - 1116e ABGB aus Österreich (in der Folge sind die Gesetzesartikel ohne zusätzliche Angabe stets solche des ABGB). Diese Bestimmungen (mit Ausnahme der nachfolgend genannten) stammen im Wesentlichen aus dem Jahr 1811. Die einzigen bestehenden Mieterschutzbestimmungen sind die "Schutzbestimmungen für Mieter von Wohnungen" (§§ 1108a - 1108n)² und die Bestimmungen über die "Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnungen" (§§ 1116a - 1116e)³. Aktuell ist nur der Wohnungs-, nicht aber der Geschäftsmieter "geschützt". Spezielle Pachtschutzbestimmungen existieren nicht. Das auf Miet- und Pachtrechtssachen anzuwendende Verfahren ist in den §§ 560 ff. ZPO⁴ enthalten.

Abgesehen von Bestimmungen, die der Parteiendisposition entzogen sind (wie §§ 1090 und 1091), und den "Schutzbestimmungen" (§§ 1108a - 1108n und §§ 1116a - 1116d)^{5 6} sind die §§ 1096 - 1121 bis auf zwei Sätze dispositiver Natur (die Parteien können also durch Vereinbarung die gesetzlichen Bestimmungen abbedingen). Zwingend sind lediglich § 1096 Abs. 1 letzter Satz (in dem Sinne,

¹ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch vom 1. Juni 1811, im Fürstentum Liechtenstein eingeführt auf Grund der Fürstlichen Verordnung vom 18. Februar 1812, in der geltenden Fassung (idgF).

² Den §§ 1108a - 1108n diente der Schweizerische Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972 (BMM) als legislatives Vorbild.

³ Den §§ 1116a - 1116e dienten die Art. 267a - 267e des alten Obligationenrechts (aOR) als legislatives Vorbild.

⁴ Gesetz vom 10. Dezember 1912 über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten (Zivilprozessordnung), LGBI. 1912 Nr. 9/1 idgF.

⁵ Die §§ 1108a - 1108n werden von § 1108o für unabdingbar und relativ zwingend zugunsten des Mieters erklärt.

⁶ Die §§ 1116a - 1116d sind aufgrund von § 1116e Abs. 1 nur insoweit zwingendes Recht, als auf die aus diesen Paragraphen entspringenden Rechte nicht im Voraus rechtsgültig verzichtet werden kann (d.h. der Vorausverzicht auf die Geltendmachung der Erstreckung ist nichtig). § 1116e Abs. 2 erklärt zudem Vertragsklauseln für nichtig, wonach der Mieter sich verpflichtet, auf einseitiges Begehren des Vermieters hin belastende Änderungen des Mietvertrages bedingungslos anzunehmen.

dass der Vorausverzicht auf die Zinsbefreiung unwirksam ist) und § 1117 zweiter Satz (in dem Sinne, dass der Verzicht unwirksam ist).

Das ABGB definiert in § 1090 den Bestandvertrag und unterteilt diesen in Miet- und Pachtvertrag (§ 1091). Rudimentär regelt es deren Erfordernisse (§§ 1092 f.) und Wirkungen (§ 1094 f.). In den §§ 1096 - 1121 sind ebenso rudimentär die wechselseitigen Rechte der Vertragspartner geregelt.

Die Missbrauchs- bzw. Unzulässigkeitsbestimmungen der §§ 1108a ff. schützen den Mieter in erster Linie vor unzulässigen Mietzinserhöhungen.⁷ Bei der Rezeption 1975 waren einige bedeutende Abstriche zu Lasten der Mieter gemacht worden. So war der Mieter in der Schweiz bereits vor der Revision des Obligationenrechts (nachfolgend "chOR") im Jahre 1989 einerseits vor unzulässigen Mietzinsen und somit auch vor unzulässigen Anfangsmietzinsen und andererseits vor anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters geschützt. Das sind Regelungen, die damals in Liechtenstein nicht übernommen wurden und nunmehr mit der gegenständlichen Vorlage auf Liechtenstein adaptiert werden sollen.

Die Kündigungsbeschränkungen der §§ 1116a ff. können zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses von maximal zwei Jahren führen.

Bereits jetzt gelten Art. 49b EheG⁸ und Art. 14 PartG⁹. Demnach können ein Ehegatte oder eine Ehegattin, eine Partnerin oder ein Partner nur mit ausdrücklicher

⁷ Kernstück dieser Bestimmungen ist die Verhinderung von Mietzinserhöhungen, die dem Vermieter einen übersetzten Ertrag verschaffen (§§ 1108g ff.). Derartige Mietzinse können beim Gericht angefochten werden. Eine Kündigung durch den Vermieter während der Dauer des gerichtlichen Verfahrens ist grundsätzlich nichtig (§ 1108m). Unterliegt der Vermieter im richterlichen Verfahren, so ist eine im folgenden Jahr ausgesprochene Kündigung nichtig (§ 1108n).

⁸ Ehegesetz vom 13.12.1973 (EheG), LGBL. 1974 Nr. 20 i.d.g.F.

⁹ Partnerschaftsgesetz vom 16.03.2011 (PartG), LGBL. 2011 Nr. 350 i.d.g.F.

und schriftlicher Zustimmung der oder des anderen einen Mietvertrag kündigen (siehe jeweils Abs. 1 erster Fall leg. cit.).

Eine Begünstigung erfahren die Vermieter in Liechtenstein dadurch, dass Mieteinnahmen im aktuellen Steuergesetz nur über den Sollertrag indirekt besteuert werden. Im aktuellen Steuergesetz wird auf dem steuerbaren Vermögen, dies umfasst auch Liegenschaften, eine Rendite von 4% angenommen. Dieser sogenannte Sollertrag wird dem steuerbaren Erwerb hinzu gerechnet.

1.3 Die mietrechtliche Praxis

Mangels einschlägiger genauer Daten zur mietrechtlichen Praxis in Liechtenstein ist weder eine exakte Qualifizierung noch eine Quantifizierung derselben möglich. Festgestellt werden kann jedoch, dass es in der liechtensteinischen Gerichtspraxis mit Ausnahme von Mietzinsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Mietverhältnissen in Relation zu anderen Verfahren kaum zu mehr als 20 Gerichtsverfahren im Jahr kommt.

Die Ursachen hierfür können lediglich vermutet werden: Zunächst ist davon auszugehen, dass sich die überwiegende Mehrheit von Vermietern und Mietern fair verhält. Hierzu gehört auch, dass viele Vermieter ihren Mietern durch die Verwendung entsprechender Mietverträge freiwillig einen grösseren Schutz einräumen, als es ihnen durch das Gesetz auferlegt ist. Sodann ist festzustellen, dass stattfindende Missbräuche mit den bestehenden gesetzlichen Grundlagen nicht zu verfolgen sind.

1.4 Notwendigkeit einer Gesamtrevision des Miet- und nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrages

Mit der Interpellationsbeantwortung Nr. 59/2008 zum Mietrecht und zur aktuellen Situation der Mieter und Mieterinnen hat die Regierung bereits aufgezeigt, dass eine Gesamtrevision des Miet- und Pachtrechts notwendig ist.

So wurde in dieser Interpellationsbeantwortung auf einen Expertenbericht vom 29.02.2008 verwiesen, in dem folgender Handlungsbedarf beispielhaft festgestellt wurde:

- a) Das liechtensteinische Gesetz gibt den Mietern wenig bis keine Möglichkeiten, sich gegen als übertrieben empfundene Mietforderungen zu wehren. Es ist ihnen weder möglich den Anfangsmietzins anzufechten, noch bei einer Wertminderung der Mietsache durch einen Mangel auf das Instrument der Hinterlegung zurückzugreifen. Die Vermieter haben die Möglichkeit, den säumigen Mietern das Mietverhältnis zu kündigen. Die Mieter ihrerseits haben aber keine Möglichkeit, ihren Anspruch auf Vertragserfüllung durchzusetzen. Die Hinterlegung des Mietzinses wäre ein wirkungsvolles Mittel zur Durchsetzung von mietrechtlichen Ansprüchen.
- b) Was als Nebenkosten abgerechnet werden kann und was explizit nicht, ist in der Schweiz in der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zum OR genau bestimmt. Das chOR verpflichtet in Art. 257a die Vermieter, die Nebenkostenabrechnung den Mietern vorzulegen oder sie explizit darauf hinzuweisen, dass sie eine verlangen können. Nach liechtensteinischer Gesetzgebung sind die Vermieter in Liechtenstein zu diesem Hinweis aber nicht verpflichtet. Eine entsprechende Änderung wäre eine Anpassung an die gängige Praxis und würde den Schutz der Mieter stärken.

- c) In der liechtensteinischen Gesetzgebung sind die Erhaltungsarbeiten nicht geregelt. Es ist aus dem geltenden Gesetz nicht ersichtlich, bis zu welchem Grad Mieter und Vermieter jeweils für die Instandhaltung der Mietobjekte verantwortlich sind. Gerade bei der Miete eines ganzen Hauses wäre dies aber durchaus notwendig, da dort im Laufe der Jahre sehr kostenintensive Instandhaltungsmassnahmen nötig werden können. In der schweizerischen Gesetzgebung ist die Unterscheidung zwischen den Mängeln, für die die Mieter aufzukommen haben, und denen, welche die Vermieter zu beheben haben, festgeschrieben. Ebenso wird im österreichischen MRG genau definiert, was Erhaltungsarbeiten sind und welche zu Lasten der Mieter bzw. der Vermieter gehen. Die geplanten Änderungen würden Rechtssicherheit für die Mieter bringen.
- d) Der Kündigungsschutz wird in der Liechtensteinischen Gesetzgebung weitgehend ausgeblendet. Dies führt zu einer Rechtsunsicherheit auf der Mieter- und der Vermieterseite. Für die Vermieter sind ausstehende Mietzinszahlungen das Problem. Für Mieter hingegen sind es die als Unrecht empfundenen Kündigungen. Die Schutzbestimmungen in der liechtensteinischen Gesetzgebung beschränken sich lediglich auf die "Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnungen" (§ 1116a - § 1116f ABGB). Als Vorlage diene dabei das chOR ab Art. 271 des Achten Titels. Der geplante Kündigungsschutz, wie er im chOR und im öMRG festgehalten ist, bildet bei einer sachlichen Beurteilung keine Benachteiligung des Vermieters. Seine Interessen bleiben im Rahmen der Rechtsabwägung gewahrt.

Die Notwendigkeit, nicht nur das Mietrecht, sondern auch das Pachtrecht (mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Pacht)¹⁰ zu erneuern, ergibt sich aus folgenden vier Gründen:

- a) Die Begriffe von Miete und Pacht sind eng verwandt. Während die Miete ein reines Gebrauchsrecht ist, gewährt die Pacht neben dem Gebrauch auch die Nutzung.
- b) Vor allem bei der Geschäftsraummiete ergeben sich Abgrenzungsprobleme zwischen Miete und Pacht. Durch eine Gleichstellung von Miete und Pacht über weite Strecken lässt sich die Abgrenzungsproblematik in der Praxis weitgehend relativieren.
- c) In Liechtenstein gilt anders als in der Schweiz für Pächter von Immobilien kein "Schutz" wie für Wohnungsmieter.¹¹ Dies ist deshalb unbefriedigend, weil für Pächter ebenfalls ein Schutzbedürfnis besteht: Auch für Pächter können die Wohn- oder Geschäftsräume Mittelpunkt der Lebensführung bzw. Existenzgrundlage sein.
- d) Die Aufhebung der §§ 1090 - 1121 ist nur dann sinnvoll möglich, wenn auch das Pachtrecht neu geregelt wird. Dies zumal das geltende Recht Miet- und Pachtvertrag unter dem Begriff des Bestandvertrages zusammenfasst und diese über weite Strecken gemeinsam regelt.

¹⁰ Durch den derzeitigen Verzicht auf spezielle Bestimmungen für die landwirtschaftliche Pacht entsteht kein Regelungsdefizit, da durch die Schaffung solcher Bestimmungen der Schutz des landwirtschaftlichen Pächters "nur" zusätzlich vergrössert würde. Immerhin profitieren selbstredend auch die landwirtschaftlichen Pächter von den besseren und detaillierteren zukünftigen Pachtbestimmungen.

¹¹ Dies ergibt sich dadurch, dass durch die Mieterschutzgesetz-Novelle 1975 (LGBl. 1975/6) weder Art. 2 Abs. 3 chBMM noch Art. 290a chOR übernommen worden sind.

Das Bestandsverfahren ist derart auszugestalten, dass es möglichst optimal der Vollziehung des materiellen Rechts dient. Sind materielles und formelles Recht nicht aufeinander abgestimmt, wird unter Umständen nicht nur den Vertragsparteien die Durchsetzung der ihnen eingeräumten Rechte verunmöglicht, es werden auch Verfahrensmisbräuche gefördert.¹²

Zusammenfassend kann Folgendes festgehalten werden:

Auf Mieter- wie auch auf Vermieterseite gibt es immer wieder Unklarheiten, mit welchen diese konfrontiert sind. Zum Beispiel stellen Erhaltungsarbeiten wie neue Teppiche, Fenster, Elektrogeräte etc. und deren Kostenübernahme einen häufigen Streitpunkt dar. Auch sind die Bestimmungen zu Mietzinserhöhungen, zum Begehungsrecht des Vermieters, zur Nebenkostenaufschlüsselung und betreffend Kündigungen zu Unzeiten Punkte, welche für Mieter und Vermieter nicht auf Anhieb aus dem Gesetz erkennbar bzw. nicht ausreichend genau geregelt sind.

Die geltenden Regelungen entsprechen zum grössten Teil nicht der gängigen Praxis. In der Praxis kommt hauptsächlich das schweizerische Mietrecht nach dem chOR ab Artikel 235 zur Anwendung. Die Regierung räumte bereits im Vernehmlassungsbericht vom 03.02.1998 ein, dass viele Vermieter ihren Mietern (gerade durch die Verwendung "schweizerischer" Mietverträge) freiwillig einen grösseren Schutz einräumen, als es ihnen durch das Gesetz auferlegt ist. Eine Gesetzesänderung würde in dieser Hinsicht nur eine Anpassung an die gängige Praxis bedeuten.

¹² Ein solcher liegt beispielsweise vor, wenn ein nicht schutzwürdiger Mieter durch Ausschöpfen des Instanzenzuges oder die Androhung desselben die von ihm gewünschte Erstreckung erreicht.

Fehlende Gesetzesgrundlagen sind dafür verantwortlich, dass es scheinbar kaum Probleme zwischen Mieter und Vermieter gibt, da Streitigkeiten offensichtlich nicht aktenkundig werden: "Der Umstand, dass der Mieterschutz wenig ausgestaltet ist, ist (Mit-)Ursache dafür, dass Streitigkeiten im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis kaum zu Gerichtsverfahren führen."

Abschliessend ist festzuhalten, dass nicht nur die Regelung zur Verhinderung der (einzelnen) Missbräuche mangelhaft ist. Auch für die in der Praxis vielfältigen mietrechtlichen Probleme reicht die rudimentäre Regelung im ABGB bei weitem nicht aus. Hier wie dort ist eine zeitgemässe Regelung dringend angezeigt.

1.5 Der liechtensteinische Wohnungsmarkt

Zur Veranschaulichung des Wohnungsmarktes kann auf verschiedene Ausführungen und Statistiken des Amtes für Volkswirtschaft basierend auf der im Jahre 2010 durchgeführten Volkszählung verwiesen werden.¹³

Die durchschnittliche monatliche Nettomiete für eine 1-Zimmer-Wohnung betrug Ende 2010 CHF 790.-. 2-Zimmer-Wohnungen wurden im Durchschnitt für netto CHF 1076.- vermietet, 3-Zimmer-Wohnungen für CHF 1430.- und 4-Zimmer-Wohnungen für CHF 1680.-. Für 5-Zimmer-Wohnungen wurden im Durchschnitt CHF 1830.- berechnet. Die Nettomiete für 6- und 7-Zimmer-Wohnungen belief sich jeweils auf rund CHF 1940.-.

Mittlerweile liegt das Wachstum der Privathaushalte über dem Bevölkerungswachstum. Am 31. Dezember 2010 wurden insgesamt 15474 Haushalte mit 36149 Personen gezählt. 15463 Privathaushalte wurden von 35878 Personen und elf Kollektivhaushalte von 271 Personen bewohnt. Gegenüber dem Jahr 2000

¹³ Amt für Statistik, Volkszählung 2010, Haushalte und Familien Band 4, Gebäude und Wohnungen Band 5.

erhöhte sich die Zahl der Haushalte um 1807 Einheiten, was einer jährlichen durchschnittlichen Zunahme von 1.5% entspricht. Das Bevölkerungswachstum hingegen war lediglich halb so hoch und betrug durchschnittlich 0.8% pro Jahr.

Zudem lebt über die Hälfte der Privathaushalte in Wohneigentum. Die Analyse der 15463 Privathaushalte vom 31. Dezember 2010 nach Bewohnertyp hat folgendes Resultat ergeben: 47.3% waren Mieter, 40.7% Eigentümer oder Miteigentümer eines Hauses, 10.3% Stockwerk- oder Wohnungseigentümer und 1.7% befanden sich in einer anderen Wohnsituation.

Die durchschnittliche Wohnungsfläche, betrachtet nach der Zimmerzahl, betrug 82 m² bei den 3-Zimmer-Wohnungen, 109 m² bei den 4-Zimmer-Wohnungen und 133 m² bei den 5-Zimmer-Wohnungen. Dies ergibt eine Wohnfläche pro Einwohner von 51 Quadratmetern.

Die für Liechtenstein massgebliche Wohneigentumsquote liegt bei 51%. 7884 von 15463 bewohnten Wohnungen in Liechtenstein wurden am 31. Dezember 2010 von den Eigentümern selbst bewohnt. Dies entspricht gegenüber dem Jahr 2000 einer leicht höheren Wohneigentumsquote von 51.0% (2000: 50.7%). Nach Gebäudeart betrachtet wurden 80% der Einfamilienhäuser, 53% der Wohnungen in Zweifamilienhäusern und 24% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von den Eigentümern selbst bewohnt.

Die Analyse der Wohnungen nach Gebäudeart zeigt, dass ein Drittel aller Wohnungen Einfamilienhäuser sind. Die 8296 Wohngebäude, die ausschliesslich Wohnzwecken dienten, enthielten Ende 2010 13650 der 18506 Wohneinheiten (74%). 6161 Wohnungen waren Einfamilienhäuser, 2450 Wohnungen befanden sich in Zweifamilienhäusern und 5039 in Mehrfamilienhäusern. In Wohngebäuden mit weiterer Nutzung wurden 4347 Wohneinheiten gezählt (23%). 509

Wohneinheiten befanden sich in Gebäuden, die hauptsächlich für einen anderen Zweck als das Wohnen vorgesehen waren (3%).

Bei der Bemessung der Wohnungen nach Grösse zeigt sich, dass Eigentümerwohnungen grösser als Mietwohnungen sind. Im Jahr 2010 kamen im liechtensteinischen Gebäude- und Wohnungsregister die 5-Zimmer-Wohnungen am häufigsten vor (4220 Wohnungen). An zweiter Stelle folgten die 4-Zimmer-Wohnungen mit 4191 Wohnungen. Auch bei den bewohnten Wohnungen standen die 5-Zimmer-Wohnungen an erster Stelle (3666 Wohnungen), vor den 4-Zimmer-Wohnungen (3421 Wohnungen).

Beim Ländervergleich mit der Schweiz zeigte sich folgendes Bild: In der Schweiz wohnten 36.8% der Privathaushalte in den eigenen vier Wänden und 59.8% lebten in einer Mietwohnung. Die Bewohnersituation in Liechtenstein zeigt ein anderes Bild als in der Schweiz. In Liechtenstein wohnten 51.0% der Privathaushalte in der eigenen Wohnung und nur 47.3% in einer Mietwohnung.

In beiden Ländern wohnten Singlehaushalte eher in Mietwohnungen, 76.2% in der Schweiz und 62.7% in Liechtenstein. Knapp 50% der Paarhaushalte in der Schweiz waren Eigentümer des Hauses oder der Wohnung, die sie bewohnten. In Liechtenstein waren etwas mehr als 60% der Paarhaushalte Eigentümer des Hauses oder der Wohnung. Seltener traten auch Einelternhaushalte in der Schweiz als Wohnungseigentümer auf (27.2%). Demgegenüber bewohnten in Liechtenstein 47.5% der Einelternhaushalte eine eigene Wohnung.

Die tiefste Mieterquote hatten in beiden Ländern die Ehepaarhaushalte mit Kindern. In der Schweiz betrug deren Mieterquote 46.2% und in Liechtenstein 36.3%.

Die Aufteilung der bewohnten Wohnungen nach Zimmerzahl zeigt sich in den beiden Ländern unterschiedlich. In der Schweiz kamen 4-Zimmer-Wohnungen

am häufigsten vor (1001328 Wohnungen). Es folgten die 3-Zimmer-Wohnungen mit 899877 und die 5-Zimmer-Wohnungen mit 541917 Wohnungen. Im liechtensteinischen Gebäude- und Wohnungsregister waren die 5-Zimmer-Wohnungen an erster Stelle, die 4-Zimmer-Wohnungen an zweiter und die 3-Zimmer-Wohnungen an dritter Stelle.

Der Vergleich mit den Mietpreisen in der Schweiz und in ausgewählten Kantonen zeigt, dass die Nettomietpreise in Liechtenstein über der gesamtschweizerischen Durchschnittsmiete und den Mietpreisen in den aufgeführten Kantonen lagen. Ausnahme bildeten die Durchschnittsmieten für die 5-Zimmer-Wohnungen auf gesamtschweizerischer Ebene sowie die Mietpreise im Kanton Zürich.

Es gilt nach wie vor die bereits 1992 von der Regierung gemachte Feststellung, dass die Gesamtversorgung mit Wohnraum grundsätzlich zufrieden stellend ist, die Wohnungsversorgung allerdings auch in Liechtenstein strukturelle Schwachstellen aufweist. Zu diesen Schwachstellen gehört insbesondere die weit überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung verschiedener Bevölkerungsgruppen.¹⁴

Auch wenn die aktuelle Hypothekarzinsentwicklung derzeit für den Wohnungsbau relativ günstig ist, mangelt es nach wie vor an preiswertem Wohnraum. Davon betroffen sind insbesondere Personen mit niederem und mittlerem Einkommen, jüngere Familien mit mehreren Kindern sowie Rentner.

Je grösser (in Anzahl Zimmern) die Mietunterkunft ist, desto höher sind verständlicherweise die Mietkosten. Umgekehrt steigen aber auch mit der Höhe des Einkommens der Haushaltungen die Ausgaben für ihre Unterkunft. Die Bevölkerungsumfragen haben gezeigt, dass sich trotzdem das Verhältnis zwischen steigendem Brutto-Erwerb und Wohnkosten zunehmend verbessert, wodurch diese

¹⁴ Siehe Bericht und Antrag der Regierung Nr. 20/1992 S. 8 f.

erhöhten Ausgaben für die Unterkunft auch immer weniger als Belastung empfunden werden.

1.6 Reformbemühungen

Als Miete wird die entgeltliche Überlassung einer Sache zum blossen Gebrauch verstanden. Diese Definition klingt einfach und nachvollziehbar, jedoch entpuppt sich das Mietrecht selbst als komplexe Materie, da dieser Rechtsbereich als einer der empfindlichsten Bereiche der Wohnungspolitik gilt. Das Mietrecht berührt nämlich sehr unterschiedliche Interessen, was zu Zielkonflikten und politischer Auseinandersetzung führt. Die Interessen der Vermieter- und Mieterseite könnten dabei unterschiedlicher nicht sein (vgl. Vernehmlassungsbericht vom 3. Februar 1998, S. 4).

Das liechtensteinische Mietrecht wird hierzulande bereits seit 1990 thematisiert.

Motion vom 23.03.1990

Mit der Motion vom 23.03.1990 stellten mehrere Abgeordnete der Fraktion der Vaterländischen Union den Antrag, der Landtag wolle die Regierung beauftragen, "dem Landtag eine Abänderung des ABGB in Vorschlag zu bringen, womit zum Schutz der Wohnungsmieter strengere Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen (missbräuchliche Mietzinse und Kündigungen sowie weitere unangemessene Forderungen der Vermieter) erlassen werden". Die Motion wurde angenommen und an die Regierung überwiesen.

Nichteintreten durch den Landtag am 23.06.1993

Die Regierung kam dem Auftrag des Landtages mit dem "Bericht und Antrag der Regierung an den Landtag zur Abänderung des 25. Hauptstückes des ABGB

(Mietrecht)" vom 14.07.1992, Nr. 55/1992, nach. In der Eintretensdebatte vom 23.06.1993 beschloss der Landtag durch Stichentscheid des damaligen Präsidenten Nichteintreten auf die Vorlage.

Das am 21.12.1993 genehmigte Postulat vom 24.08.1993

Am 21.12.1993 fand ein Postulat der VU zur Überarbeitung des Mietrechts einhellige Zustimmung. Das Postulat lautete: "Die Regierung wird eingeladen, das gesamte Mietrecht neu zu überarbeiten und in Anlehnung an die Vorschriften im Schweizerischen Obligationenrecht unter Berücksichtigung eines für die liechtensteinischen Verhältnisse angemessen ausgebauten Mieterschutzes neu zu erlassen."

Das Postulat wurde wie folgt begründet und konkretisiert: "Nachdem der Landtag auf die Mieterschutzvorlage der Regierung vom 14.07.1992 nicht eingetreten ist, besteht das liechtensteinische Mietrecht nach wie vor im Wesentlichen aus den aus dem Jahre 1811 stammenden §§ 1090 bis 1121, die durch die Novellen LGBI. 1975 Nr. 6 und LGBI. 1976 Nr. 75 nur ungenügend modernisiert wurden. Da die allgemeinen Bestimmungen über den Mietvertrag im schweizerischen Obligationenrecht, die auch schon den Art. 2 bis 51 von § 1122 der abgelehnten Regierungsvorlage zum Vorbild gedient hatten, ein brauchbares Vorbild für ein neues Mietrecht wären, empfiehlt sich eine Überarbeitung des gesamten Mietrechts auf dieser Basis. Hinsichtlich des Mieterschutzes sind dabei gewisse liechtensteinische Besonderheiten, wie sie in der Eintretensdebatte vom 23.06.1993 zum Ausdruck kamen, angemessen zu berücksichtigen, um eine genügend breite Zustimmung zu einem solchen Gesetz zu gewährleisten."

Dieses Postulat wurde im Dezember 2012 unbeantwortet abgeschrieben.

Vernehmlassungsbericht vom 03.02.1998

Infolge des Postulats legte die Regierung mit dem Vernehmlassungsbericht vom 03.02.1998 einen Gesetzesentwurf betreffend die Abänderung des 25. Hauptstückes des ABGB (Miete und Pacht) und des Verfahrens in Bestandstreitigkeiten vor, der anschliessend den Gemeinden, Parteien sowie interessierten Verbänden, Institutionen und Amtsstellen zur Vernehmlassung bis 31.05.1998 unterbreitet worden ist.

Entwurf eines Bericht und Antrages vom 23.11.1999

Sodann wurde der Entwurf eines Bericht und Antrages zur Revision von Miet- und Pachtrecht mit Datum vom 23.11.1999 ausgearbeitet. Dieser Bericht und Antrag wurde jedoch nie zuhanden des Landtages verabschiedet. In der Landtagssitzung vom 14.12.2000 erstattete die Regierung dem Landtag Bericht über die damals unerledigt gebliebenen parlamentarischen Vorstösse. Der damalige Regierungschef begründete die Nichterledigung damit, dass sich die Prioritäten und Aufgaben (teilweise) verschoben hätten, wie beispielsweise durch den aufwändigen FATF-Prozess, der sowohl für die Regierung als auch für den Landtag erheblichen Aufwand mit sich gebracht habe.¹⁵ Hinsichtlich des Mietrechts führte er aus, dass beabsichtigt sei, den fertig gestellten Bericht und Antrag noch in dieser Regierung – vermutlich im Januar oder Februar – zu verabschieden.¹⁶ Die Abgeordneten stimmten zum Schluss einhellig dem Antrag der Regierung zu, die

¹⁵ Siehe Landtagsprotokolle 2000, S. 2693.

¹⁶ Siehe Landtagsprotokolle 2000, S. 2694.

noch ausstehenden parlamentarischen Eingänge – und somit auch jenen betreffend das Mietrecht – aufrecht zu erhalten.¹⁷

Die angekündigte Verabschiedung des genannten Bericht und Antrages erfolgte jedoch nicht mehr.¹⁸

Projektgruppe “200 Jahre ABGB”

Im Rahmen der Projektgruppe “200 Jahre ABGB”, welcher Vertreter der Rechtsanwaltskammer und des Landgerichts angehörten, ist unter Berücksichtigung der Vernehmlassung aus dem Jahr 1998, somit auf der Basis des Entwurfs vom 23.11.1999, der Entwurf einer Regierungsvorlage ausgearbeitet worden.

Arbeitsgruppe “Mietrecht”

Mit Regierungsbeschluss vom 14.12.2011 ist eine Arbeitsgruppe “Mietrecht” eingesetzt worden, welche aus Vertretern des Ministeriums für Inneres, Justiz und Wirtschaft (Vorsitz), der Liechtensteinischen Rechtsanwaltskammer sowie des Haus- und Wohnungseigentümer-Verbands Liechtenstein und einem Richter des Fürstlichen Landgerichts besteht. Die Arbeitsgruppe “Mietrecht” hat die Arbeit der Projektgruppe “200 Jahre ABGB” fortgesetzt, deren Entwurf nochmals überarbeitet und die vorliegende Regierungsvorlage einvernehmlich fertiggestellt.

¹⁷ Siehe Landtagsprotokolle 2000, S. 2697.

¹⁸ Zur weiteren Entwicklung siehe die Interpellationsbeantwortung Nr. 59/2008, S. 23-25.

1.7 Aktuelle Entwicklung im Schweizer Mietrecht

Nachdem das Schweizer Obligationenrecht – abgesehen vom Verfahrensrecht – Rezeptionsvorlage für die vorliegende Novellierung sein soll, ist nachfolgend kurz auf die Entwicklung im Schweizer Mietrecht einzugehen.

Das heutige Schweizer Mietrecht ist mit Bundesgesetz vom 15.12.1989 novelliert worden und am 01.07.1990 in Kraft getreten. Obwohl die Revisionsarbeiten hierfür insgesamt mehr als zehn Jahre gedauert hatten, wurden bereits nach Inkrafttreten des neuen Rechts sowohl von Mieter- wie von Vermieterseite immer wieder Rufe nach erneuten Änderungen laut.¹⁹

Das politische Gleichgewicht im Mietrecht ist in der Schweiz äusserst fragil. Folglich ist das Schweizer Mietrecht auf Gesetzesstufe seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform vom 01.07.1990 grundsätzlich unverändert geblieben.²⁰ Die einzigen Änderungen, welche es erfahren hat, sind zum einen durch das Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft (Partnerschaftsgesetz) vom 18.06.2004 erfolgt. Zum anderen sind aufgrund der Einführung der Zivilprozessordnung per 01.01.2011 Verfahrensbestimmungen abgeändert worden.

¹⁹ Siehe Helen Rohrbach, Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart (Stand 05.2014).

²⁰ Am 14.03.1997 hatte der Schweizerische Mieter- und Mieterinnenverband die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ eingereicht. Bundesrat und Parlament hatten diese Initiative abgelehnt und ihr einen indirekten Gegenvorschlag gegenübergestellt. Am 18.05.2003 hatten Volk und Stände die Initiative des Schweizerischen Mieter- und Mieterinnenverbandes verworfen. Der indirekte Gegenvorschlag, gegen den die Mieterorganisationen erfolgreich das Referendum ergriffen hatten, wurde am 08.02.2004 vom Volk ebenfalls abgelehnt. Der Nichteintretens Entscheid des Nationalrates vom 25.05.2009 betreffend die Botschaft des Bundesrates vom 12.12.2008 zur Abänderung des Obligationenrechts (Schutz vor unzulässigen Mietzinsen) erfolgte bei einem Stimmenverhältnis von 88 nein, 86 ja und 10 Enthaltungen. Der Ständerat hingegen verabschiedete die Vorlage am 17.06.2010. Anschliessend ging das Geschäft an den Nationalrat zurück. Am 14.09.2010 lehnte der Nationalrat unter anderem aus den umstrittenen Gründen des Umfangs der Indexierung und der Vergleichsmieten zum zweiten Mal ab, auf die Vorlage einzutreten. Dies führte zum endgültigen Scheitern der Vorlage.

Aktuell bestehen wiederum Bemühungen des Bundesrates für eine Revision des Mietrechts zur Erhöhung der Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt. Entsprechend der ausgearbeiteten Vernehmlassungsvorlage sollen künftig in der ganzen Schweiz insbesondere bei einem Mieterwechsel der bisherige Mietzins mittels Formular bekannt gegeben und allfällige Mietzinserhöhungen begründet werden.²¹

2. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

2.1 Normencharakter

Von zentraler Bedeutung ist der Normencharakter:

Während für Miet- und Pachtverträge heute nach ABGB zum Grossteil (Ausnahmen sind die Schutzvorschriften, §§ 1096 Abs. 1 letzter Satz und 1117 Satz 2 sowie der Privatautonomie entzogene Bestimmungen; vgl. auch Abschnitt 1.2 „Die geltende Rechtslage“) Inhaltsfreiheit besteht, ist das zu rezipierende schweizerische Miet- und Pachtrecht nur vereinzelt dispositiver Natur, was ein klares „Mehr“ an Mieterschutz bewirkt (vgl. die folgenden Ausführungen zu den zwingenden und relativ zwingenden Bestimmungen).

Man unterscheidet zwischen zwingenden, relativ zwingenden und dispositiven Bestimmungen:

Zwingende Bestimmungen sind solche, von denen die Vertragsparteien nicht abweichen dürfen, auch nicht in einer individuellen Vereinbarung. Tun sie es trotzdem, ist der entsprechende Teil der Vereinbarung ungültig und wird somit

²¹ Die mit 15.01.2014 vom Bundesrat zur Abänderung vorgeschlagenen Art. 266I Abs. 2, 269d, 270 Abs. 2 und 298 Abs. 2 chOR tangieren die vorliegende Regierungsvorlage insofern nicht, als die derzeit geltenden chOR-Bestimmungen bereits in Abweichung von diesen Bestimmungen zur Rezeption vorgeschlagen werden (siehe Art. 47, 59, 60 und 104 der Vorlage).

im Streitfall von einem Gericht nicht beachtet. Ein Beispiel für zwingende Bestimmungen im Schweizer Mietrecht sind die Formvorschriften der Kündigung. Vereinbaren die Vertragsparteien (z.B. zwei gut Freunde), dass der Vermieter nicht auf dem amtlich genehmigten Formular zu kündigen braucht, sondern dass ein normales Schreiben genügt, so ist diese Vereinbarung ungültig. Sie verstösst nämlich gegen die zwingende Vorschrift von Art. 266I chOR.

Von den **relativ zwingenden** Bestimmungen darf vertraglich zwar abgewichen werden, aber nur zugunsten und nicht zuungunsten der Mieterschaft. Die relativ zwingenden Bestimmungen zielen auf einen Mindestschutz der einen Partei ab. Im Mietrecht ist das immer der Mieter. Vermieter und Mieter können also durchaus etwas anderes vereinbaren als im Gesetz steht, gültig ist diese Vereinbarung aber nur, wenn sie für den Mieter günstiger als die gesetzliche Regel ausfällt. Die Bestimmungen des Mietrechts zu den Kündigungsfristen gelten als relativ zwingend. Art. 266a chOR erklärt das ausdrücklich, indem er festlegt, die gesetzlichen Fristen seien einzuhalten, sofern keine längeren vereinbart worden seien. Ist in Art. 266c chOR für Wohnungen eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vorgesehen, so heisst das nach dem Gesagten, dass die Vertragsparteien rechtsgültig diese Frist auf 4 oder 5 Monate verlängern, nicht aber auf 2 verkürzen können.

Mit Bezug auf **dispositive Bestimmungen** haben die Vertragsparteien völlig freie Hand, d.h. sie können frei davon abweichen. So kommen denn die dispositiven Bestimmungen nur dann zur Anwendung, wenn der konkrete von den Mietvertragsparteien abgeschlossene Vertrag keine andere Regel enthält. Als Beispiel für eine dispositive Bestimmung gilt Art. 257c chOR, der die Fälligkeit des Mietzinses regelt. Er bestimmt zwar, dass der Mietzins am Ende des Monats bezahlt werden muss, schränkt aber ein, „wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüb-

lich ist“. Die Parteien sind somit in der Bestimmung des Zahlungstermins völlig frei.

2.2 Miete

Miete bezeichnet ein Vertragsverhältnis, welches die Überlassung des Gebrauchs einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit gegen Entgelt zum Gegenstand hat. Den Gegenstand der Miete bilden sowohl bewegliche und unbewegliche Sachen als auch Rechte. Die Miete kann sich auf eine einzelne oder mehrere Sachen beziehen, auf Sachgesamtheiten (zB eine Werkstätteneinrichtung) oder bloss auf Bestandteile einer Sache (zB eine Wandfläche zum Anbringen von Werbeplakaten).

Beim Mietvertrag handelt es sich um einen vollkommen zweiseitigen (synallagmatischen) Vertrag. Als Konsensualvertrag kommt der Mietvertrag durch Einigung über den Mietgegenstand und den Zins zustande.

Da es in erster Linie die Vermieter sind und sein sollen, die durch ihre Investitionen für genügend Wohnraum sorgen, muss das Mietrecht dergestalt sein, dass die Attraktivität für Investitionen in Mietobjekte gewahrt bleibt.

Die Regierung sieht keinen Anlass, das marktwirtschaftliche System im Mietsektor grundsätzlich in Frage zu stellen. Gesetzgeberische Massnahmen im Rahmen des Mietrechts müssen sich daher darauf beschränken, jene Auswüchse zu bekämpfen, die mit dem Begriff des “Missbrauchs“ charakterisiert werden können. Soweit das Gemeinwesen dazu aufgerufen ist, eigentliche Störungen des Wohnungsmarktes zu korrigieren, muss dies auf anderer Grundlage und mit den hierfür zur Verfügung stehenden Instrumentarien (wie Wohnbauförderung, Erschliessungshilfen oder Raumplanung) erreicht werden.

Mit dieser Vorlage ist nach Ansicht der Regierung ein guter Kompromiss zwischen den gegensätzlichen Interessen der Vertragsparteien gelungen. Es ist sowohl dem Schutzbedürfnis der Mieter bzw. Pächter durch die Verbesserung ihrer Stellung als auch den Vermieter- bzw. Verpächterinteressen Rechnung getragen worden.

Im Vergleich mit unseren Nachbarn liegt das in der Vorlage eingeräumte Mass an Mieterschutz unter dem Niveau des chOR und deutlich unter demjenigen des österreichischen Mietrechts.

2.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Die Normen der allgemeinen Bestimmungen sind insoweit auf alle Mietverhältnisse anwendbar, als sie nicht ausdrücklich eine besondere Form der Miete zum Gegenstand haben. So gelten beispielsweise die Art. 42 und 46 ausschliesslich für die Miete beweglicher Sachen.

Die “Allgemeinen Bestimmungen” enthalten in Art. 1 vorab die Legaldefinition des Mietvertrages und in Art. 2 und 3 Regelungen zum Geltungsbereich über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen einerseits (Art. 2) und über den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen andererseits (Art. 3). Während Art. 2 Abs. 1 den Geltungsbereich der Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (und damit die Mietzinsschutzbestimmungen der Art. 55 ff. und die Kündigungsschutzbestimmungen der Art. 66 ff.) auf Sachen ausdehnt, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt, nimmt Art. 2 Abs. 2 Ferienwohnungen, die für höchstens sechs Monate gemietet wer-

den,²² vom Geltungsbereich aus. Nach Schweizer Vorbild ist in Art. 3 Abs. 1 die Regelung enthalten, dass die Bestimmungen über den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge gelten, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln. Art. 3 Abs. 2 bestimmt, dass die Mietzinsschutzbestimmungen nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen mit mehr als 150 m² und Einfamilienhäusern mit mehr als 200 m² Nettowohnfläche gelten (vgl. Abschnitt 1.5 Der liechtensteinische Wohnungsmarkt).

Die Regelung der Pflichten der Vertragsparteien beschränkt sich auf deren wesentliche Pflichten (Art. 6 bis 18), wobei Bestimmungen über die Folgen der Pflichtverletzungen enthalten sind (zB Art. 12 i.V.m. Art. 13 Abs. 2, Art. 15 Abs. 3 oder Art. 16 Abs. 2). Die Nicht- bzw. Schlechterfüllung als Sonderfall der Pflichtverletzung seitens des Vermieters ist in Art. 18 geregelt. Grosser Raum wird den Mängeln während der Mietdauer eingeräumt (Art. 19 bis 26). Darin enthalten ist das in Art. 25 geregelte Recht des Mieters einer mangelhaften unbeweglichen Sache, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen, künftig fällig werdende Mietzinse gerichtlich zu hinterlegen. Auf diese Bestimmungen folgen Bestimmungen über die Änderung bzw. Erneuerung der Mietsache durch den Vermieter und durch den Mieter (Art. 27 und 28).

Sodann sind Regelungen über die Voraussetzungen, die Wirkungen und die Grenzen des Wechsels der Vertragsparteien auf der Seite der Vermieterschaft, welche gleichzeitig Eigentümerin ist, angefügt (Art. 29 bis 31). Weiter wird der

²² Diese Abweichung in Art. 2 Abs. 2 von der Rezeptionsvorlage des Art. 253a Abs. 2 OR, welcher auf „höchstens drei Monate“ abstellt, ist auch damit zu rechtfertigen, dass nach Art. 6 Abs. 2 der Verordnung vom 20.12.2011 über die Melde- und Taxpflicht bei Beherbergungen (BMTV) als Dauermietverhältnis „[...] ein Mietverhältnis von mindestens sechs Monaten [gilt]“.

vollständige oder teilweise Verzicht des Mieters auf den Gebrauch der Mietsache (durch Untervermietung, Übertragung auf einen Dritten sowie vorzeitige Rückgabe der Mietsache) geregelt (Art. 32 bis 34). Art. 35 hat die Verrechnung zum Gegenstand.

Die Beendigung des Mietverhältnisses ist in den Art. 36 bis 50 geregelt, wobei sich die Art. 37 bis 42 mit den Kündigungsfristen und -terminen befassen, während die Art. 43 bis 46 verschiedene ausserordentliche Kündigungsgründe zum Gegenstand haben. Bei der Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen wird auf eine Formularpflicht verzichtet (Art. 47). Die Rückgabe der Mietsache haben die Art. 51 und 52 zum Gegenstand. Schliesslich wird in den Art. 53, 54, 55 und 56 – grundsätzlich in Fortführung geltenden Rechts (§§ 1101 Abs. 1, 1108g und 1108h) – das Retentionsrecht des Vermieters geregelt.

Die Allgemeinen Bestimmungen der Vorlage weichen in einigen wichtigen Punkten von der schweizerischen Rezeptionsgrundlage ab:

- a) Die in Art. 2 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 2 enthaltenen Ausnahmen vom Geltungsbereich dieser Bestimmungen sind abweichend vom chOR (Art. 253a Abs. 2 und Art. 253b Abs. 2) geregelt;
- b) Während in Form der Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 2 Bestimmungen aufgenommen wurden, die in der Schweiz auf Verordnungsebene (Art. 1 und 3 chVMWG²³) geregelt sind, räumt Art. 10 Abs. 3 der Regierung – mangels Rezeption von Art. 253a Abs. 3 OR – eine sachlich explizit beschränkte Verordnungskompetenz ein;

²³ Verordnung vom 09.05.1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (chVMWG) i.d.g.F.

- c) Aufgrund der Nichtrezeption von Art. 256a Abs. 2 chOR kann der Mieter nicht verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird;
- d) Gegen den Willen des Vermieters ist weder die Untervermietung der Sache (Art. 32) noch die Übertragung der Miete auf einen Dritten (Art. 33) zulässig;
- e) Die gesetzlichen Kündigungstermine sind so formuliert worden, dass möglichst eine faktische Verlängerung der Kündigungsfristen verhindert wird (Art. 13 Abs. 2, 15 Abs. 3, 38 bis 41 und 46);
- f) Die ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund kann, ausser bei Wohn- und Geschäftsräumen, fristlos erfolgen. Anders als nach chOR (Art. 266g Abs. 1) muss damit in Fortführung geltenden Rechts nicht die gesetzliche Kündigungsfrist eingehalten werden (Art. 43 Abs. 1);
- g) Stirbt der Mieter, so wird im Gegensatz zum Art. 266i chOR auch dem Vermieter ein ausserordentliches Kündigungsrecht eingeräumt (Art. 45 Abs. 1);
- h) Auf die Verwendungspflicht eines von der Regierung genehmigten Kündigungsformulars (Art. 266l Abs. 2 chOR) wird verzichtet. Stattdessen muss die Vermieterkündigung, um wirksam zu sein, einen gewissen Mindestinhalt aufweisen (Art. 47).

2.2.2 Schutz vor unzulässigen Mietzinsen

Ein Hauptanliegen der Revision ist die Ausdehnung des Schutzes vor unzulässigen Mietzinsen. Im Vergleich zu den geltenden Schutzbestimmungen (§§ 1108 ff.), welche auf die Miete von Wohnungen und die Anfechtung von Mietzinserhöhungen beschränkt sind, soll der Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung

der Art. 55 bis 65 zukünftig zum einen die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen²⁴ und zum anderen auch Anfangsmietzinsen umfassen.

Der Grundsatz der Privatautonomie und damit der Vertragsfreiheit wird auch für das Mietvertragsrecht gewahrt. Das Recht der Vertragsparteien, den Mietpreis zu bestimmen, wird jedoch begrenzt durch den Rahmen, den die Art. 55 bis 65 als Unzulässigkeits- bzw. Missbrauchsschutzrecht aufstellen. Die Bekämpfung von Unzulässigkeit bzw. Missbrauch bildet denn auch den vorrangigen Gegenstand dieser Normen.

Kernbestimmungen der Unzulässigkeitsgesetzgebung der Art. 55 bis 65 sind die zwingendes Recht darstellenden Art. 55 und 56.

Gemäss Art. 55 Abs. 1 sind Anfangsmietzinse unzulässig, wenn damit der Vermieter von einer subjektiven Notlage (Abs. 1 erster Halbsatz) oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert (Abs. 1 zweiter Halbsatz) und dadurch ein unangemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Art. 56 listet diverse Gründe auf, deren Vorliegen in der Regel keine Unzulässigkeit indiziert.

Wie nach geltendem Recht (§ 1108b und 1108c) sollen den Vertragsparteien weiterhin verschiedene Mietzinsanpassungsmodelle zur Auswahl stehen, weshalb die Vereinbarung indexierter oder gestaffelter Mietzinse weiterhin möglich sein soll (Art. 57 und 58).

Im Gegensatz zur Schweiz (Art. 269d chOR) wird auf die Verwendungspflicht eines von der Regierung genehmigten Formulars für Mietzinserhöhungen, wie sie

²⁴ Als Wohnräume gelten die Räumlichkeiten, die zum Wohnen gemietet werden. Als Geschäftsräume gelten die Räumlichkeiten, die dem Betrieb eines Gewerbes oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dienen (zB Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Lagerräume). Übriger Raum ist zukünftig jeder Raum, der weder als Wohn- noch als Geschäftsraum im Sinne des neuen Rechts qualifiziert werden kann (zB ein Bastelraum).

das geltende Recht (§ 1108i) kennt, verzichtet. Diese Pflicht hat sich allerdings in der Praxis nicht bewährt und eine für die Vertragsparteien unnötige formelle Hürde bewirkt. Stattdessen muss nunmehr die Mitteilung einer Mietzinserhöhung, um wirksam zu sein, nur noch einen gewissen Mindestinhalt aufweisen (Art. 59).

In den Art. 60 bis 65 ist die Anfechtung von Mietzinsen (einschliesslich Anfangsmietzinsen und Mietzinserhöhungen) und anderen einseitigen Vertragsänderungen geregelt.

2.2.3 Kündigungsschutz

Zweites Hauptanliegen der Revision ist der Kündigungsschutz, welcher auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen eingeschränkt ist.

Mieter von Wohn- wie auch von Geschäftsräumen sollen vor zweckfremden oder schikanösen Kündigungen geschützt werden. Diese neuen Beschränkungen des Kündigungsrechts der Vertragsparteien ändern nichts an der grundsätzlichen Kündbarkeit von unbefristeten Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume. Anfechtbar sind Kündigungen nur, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen (Art. 66 und 67).

Die Bestimmungen über die Erstreckungsmöglichkeit gekündigter Mietverhältnisse (Art. 68 bis 72) sollen ausgebaut und (im Vergleich zu den geltenden §§ 1116a ff., die Erstreckungsdauer beträgt derzeit ein Jahr und kann vom Gericht auf ein weiteres Jahr erstreckt werden) auch auf die Miete von Geschäftsräumen ausgedehnt werden.

Dabei werden die wesentlichen materiellen Erstreckungsvoraussetzungen des geltenden Rechts beibehalten (Art. 68 und 69). Die maximale Erstreckungsdauer ist kürzer als jene nach chOR (Art. 272b). Sie beträgt für Wohnräume höchstens

drei (chOR: vier) Jahre und für Geschäftsräume maximal eineinhalb (chOR: sechs) Jahre. Die Höchstdauer der Ersterstreckung ist auf zwei Drittel der Höchstdauer beschränkt (Art. 70 Abs. 1). Die für Liechtenstein vorgeschlagenen vertretbaren kürzeren Zeiten sollen zum einen der Rechtssicherheit und zum anderen der Verfahrensbeschleunigung dienen.

Eine Sonderbestimmung für die Miete von Familienwohnungen ist in Art. 73 enthalten.

Art. 74 stellt klar, dass sich das Verfahren über aussergerichtliche wie auch gerichtliche Kündigungen sowie über Erstreckungsbegehren nach den Bestimmungen der ZPO richtet.

Dass alle Bestimmungen über den Kündigungsschutz grundsätzlich auch bei der Untermiete gelten, sieht Art. 75 vor.

Art. 76 enthält den Grundsatz, dass ein Mieter bei sonstiger Nichtigkeit der Vereinbarung auf die Rechte, die ihm nach den Vorschriften über den Kündigungsschutz zustehen, nicht verzichten kann.

2.3 Pacht

Pacht und Miete werden vom ABGB unter dem Oberbegriff „Bestandverträge“ zusammengefasst. Beide Verträge sind auf die entgeltliche Überlassung eines Gegenstandes auf eine gewisse Zeit gerichtet. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Verwendung durch Mieter und Pächter. Die Miete ist ein reines Gebrauchsrecht (ohne weitere Bearbeitung des Gegenstandes), während bei der Pacht der Gegenstand nur durch Fleiss und Mühe benutzt werden kann und neben dem Gebrauch auch die qualifizierte Nutzung einräumt. Unter Nutzung ist die Fruchtgewinnung zu verstehen.

Im Pachtrecht schlägt die Regierung vor, die meisten Neuerungen, die im Mietrecht vorgesehen sind, zu übernehmen. Wo nötig, sind sie an die Besonderheiten des Pachtrechts angepasst.

Dies trifft zum Beispiel dort zu, wo der Pächter weitergehende Pflichten übernimmt, so etwa die Pflicht zur sorgfältigen Bewirtschaftung und zum ordentlichen Unterhalt der Pachtsache (Art. 87 ff.). Diese erweiterten Pflichten bilden das Gegenstück zur erhöhten Nutzung der Sache durch den Pächter. Dieser kann die Pachtsache – im Unterschied zum Mieter – nicht bloss gebrauchen, sondern er kann auch wirtschaftliche Erträge daraus ziehen (Art. 77).

Das Pachtrecht weicht zudem bei folgenden Bestimmungen vom vorgeschlagenen Mietrecht ab:

- a) Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter (Art. 93);
- b) Beendigung des Pachtverhältnisses (Art. 99 und 100);
- c) Rückgabe der Sache, insbesondere Entschädigung für Verbesserungen (Art. 105 und 107);
- d) Kündigungsschutz bei der Pacht von Familienwohnungen (Art. 109 Abs. 2);
- e) Erlaubt sind Koppelungsgeschäfte (siehe dagegen Art. 4 für Mietverhältnisse).

Überall dort, wo die materielle Regelung einer Frage im Pachtrecht mit derjenigen im Mietrecht identisch ist, wird im Pachtrecht auf das Mietrecht verwiesen. Das gilt auch für den Schutz vor unzulässigen Pachtzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters (Art. 3 Abs. 1) und den Kündigungsschutz (Art. 109 Abs. 2).

Sowohl der Schutz vor unzulässigen Pachtzinsen als auch der Kündigungsschutz sind beschränkt auf Pachtverträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- und Geschäftsraum gegen Entgelt regeln. Dass die Bestimmungen des Mietrechts für Wohn- und Geschäftsräume im Pachtrecht sinngemäss gelten, ist gerechtfertigt, da zwischen Geschäftsmiete und Pacht oft fließende Übergänge bzw. Abgrenzungsschwierigkeiten bestehen.

Die Bestimmungen über die Pacht wären zwar grundsätzlich auch auf die landwirtschaftliche Pacht anwendbar. Davon ausgenommen sind jedoch die Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 79). Für Pachtverhältnisse, die landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung zum Gegenstand haben, gelten somit weder die Bestimmungen über unzulässige Pachtzinse, noch besteht hier ein dem Mietrecht entsprechender Kündigungsschutz. Die Regierung sieht deshalb von einer Integration der landwirtschaftlichen Pacht im ABGB ab.

2.4 Bestandverfahren²⁵

Das Bestandverfahren wird einerseits den heutigen Anforderungen angepasst und soll andererseits die möglichst optimale Vollziehung des materiellen Rechts gewährleisten. Im Wesentlichen werden die in Österreich in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Novellierungen der §§ 560 ff. öZPO entsprechend nachvollzogen. Zudem wird vorgeschlagen, die Verfahrensbestimmungen, welche der Durchsetzung der Kündigung und/oder der Erstreckung von Miet- und Pachtver-

²⁵ Da das "Bestandverfahren" für Miet- wie auch für Pachtverhältnisse bzw. -verträge gilt, welche mit dem Terminus "Bestandverhältnisse" bzw. "Bestandverträge" zusammengefasst werden können, ist die Verwendung des Wortteiles "Bestand-" nicht zu vermeiden, widrigenfalls sehr umständliche Formulierungen verwendet werden müssten. Zudem kommen Begriffe wie "Bestandgegenstand", "Bestandverhältnis" oder "Bestandstreitigkeiten" auch in anderen Rechtsnormen vor, so zB in der Jurisdiktionsnorm (JN), im Gerichtsgebührengesetz (GGG) oder im Gesetz über den Tarif für Rechtsanwälte und Rechtsagenten (RATG). Entsprechend sind unter "Bestandgeber" sowohl "Vermieter" als auch "Verpächter" zu verstehen und unter "Bestandnehmer" sowohl "Mieter" wie auch "Pächter".

hältnissen dienen, in der ZPO zu regeln. Weitere in der Rezeptionsvorlage (Art. 253 ff. chOR) enthaltene Verfahrensbestimmungen (dies gilt insbesondere für § 1090 Art. 60 ff.) sollen jedoch im ABGB – und damit im grundsätzlich materiellen Teil des Mietrechts – belassen werden.

Das neu in § 560 ZPO parallel zum Verfahren über gerichtliche Aufkündigungen (Bestandverfahren i.e.S.) geschaffene Anfechtungsverfahren ermöglicht der gekündigten Partei die Anfechtung einer ihrer Ansicht nach zweckfremden oder schikanösen Kündigung. Gegenstand der Bestimmung sind lediglich aussergerichtliche Kündigungen ohne prozessuale Wirkung.

Die bereits geltenden §§ 561 bis 564 ZPO werden an die entsprechenden Bestimmungen der öZPO in der heute geltenden Fassung angepasst. Somit werden die dort in den letzten Jahren vorgenommenen Novellen nachvollzogen.

Durch die Aufhebung der aussergerichtlichen Aufkündigung i.S.d. geltenden §§ 565 f. ZPO und von Art. 1 Bst. s EO²⁶ ist die materiell-rechtliche Aufkündigung nur mehr eine privatrechtliche Gestaltungserklärung wie jede andere Ausübung eines Gestaltungsrechts. Im Falle einer gerichtlichen Aufkündigung hat die gekündigte Partei die Möglichkeit, Einwendungen zu erheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

§ 565 ZPO der Vorlage entspricht fast unverändert dem geltenden § 567 ZPO.

Das Erstreckungsverfahren soll neu in § 566 ZPO geregelt werden.

§§ 567 bis 573 ZPO entsprechen mit gewissen Änderungen den bisher geltenden §§ 568, 570 bzw. 571 bis 575 ZPO.

²⁶ Gesetz vom 24.11.1971 über das Exekutions- und Rechtssicherungsverfahren (Exekutionsordnung; EO), LGBl. 1972 Nr. 32/2, idgF.

§§ 574 und 575 ZPO enthalten schliesslich Regelungen, die der Verfahrensbeschleunigung dienen sollen. Während mit § 574 ZPO eine Rechtsmittelbeschränkung vorgeschlagen wird, hält § 575 ZPO die Gerichte dazu an, für eine beschleunigte Erledigung von Kündigungs-, Räumungs- und Erstreckungsverfahren besorgt zu sein.

Auf die Schaffung einer Schlichtungs-²⁷ sowie einer eigenen Mieterberatungsstelle wird aus Kostengründen verzichtet.²⁸

Die materiell-rechtlichen Kündigungsbestimmungen und das Bestandverfahren i.w.S. regeln damit die Kündigung von Miet- und Pachtverträgen zusammengefasst wie folgt:

Bei sämtlichen unbefristeten Miet- und Pachtverhältnissen, die eine unbewegliche Sache zum Gegenstand haben, mit Ausnahme von Wohn- und Geschäftsräumen, kann entweder gerichtlich oder aussergerichtlich (formfrei mit rein materiell-rechtlicher Wirkung) gekündigt werden.

Bei Wohn- und Geschäftsräumen ist entweder aussergerichtlich (schriftlich mit dem gesetzlichen Mindestinhalt) oder gerichtlich aufzukündigen.

²⁷ Dies obwohl die Schweiz mit ihren Schlichtungsstellen sehr positive Erfahrungen gemacht hat. 2013 erledigten die Schlichtungsbehörden 29'521 Fälle (100%).

Einigung der Parteien	50,74%
Nichteinigung	14,32%
Entscheidung der Schlichtungsbehörde	0,4%
Angenommene Urteilsvorschläge	4,53%
Abgelehnte Urteilsvorschläge	2,68%
Sonstige Erledigung (Nichteintreten; Gegenstandslosigkeit; Überweisung; Rückzug)	27,3%
(Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen)	

²⁸ Die Regierung trägt damit den in der Landtagsdebatte vom 23. Juni 1993 geäusserten Bedenken Rechnung.

Im Falle einer gerichtlichen Aufkündigung hat die gekündigte Partei die Möglichkeit, Einwendungen zu erheben. Tut sie dies, sind im Verfahren unverändert zwei Abschnitte zu unterscheiden. Der Erste umfasst das Verfahren über die Aufkündigung bis zur rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen. Ihm schliesst sich, als zweiter Abschnitt, das Verfahren über die Einwendungen an. Dabei handelt es sich um ein kontradiktorisches Verfahren, wie grundsätzlich in jedem anderen Rechtsstreit auch. Werden Einwendungen nicht erhoben, so ist die Aufkündigung ein Exekutionstitel nach Art. 1 Bst. e EO.

Wurde aussergerichtlich wirksam gekündigt, so hat die Kündigung nur mehr materiell-rechtliche Wirkung. Der gekündigten Partei steht die Klage auf Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnisses offen. Im Resultat führt diese Überprüfung entweder zur Aufhebung bzw. Ungültigerklärung der Kündigung, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst, oder zur Klagsabweisung. Ficht der Mieter die Kündigung nicht an und zieht trotz beendetem Mietverhältnis nicht aus, muss der Vermieter wie bisher mittels Räumungsklage einen Exekutionstitel erwirken.

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN

3.1 Miete

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Zu Art. 1

Miete bezeichnet ein Vertragsverhältnis, welches die Überlassung des Gebrauchs einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit gegen Entgelt zum Gegenstand hat. Beim Mietvertrag handelt es sich um einen vollkommen zweiseitigen (synallagmatischen) Vertrag. Als Konsensualvertrag kommt der Mietvertrag durch Einigung über den Mietgegenstand und den Zins zustande. Die Elemente, die erfüllt sein müssen, damit von einem Mietvertrag im Sinne des Gesetzes ge-

sprochen werden kann, sind die an der Miete beteiligten Parteien, nämlich Vermieter und Mieter, die Verpflichtung des Vermieters, eine Sache oder mehrere Sachen dem Vertragspartner zum Gebrauch zu überlassen, und die Verpflichtung des Mieters, dem Vertragspartner im Gegenzug einen Mietzins zu leisten.²⁹

Der Verzicht auf die Nennung der weiblichen Bezeichnung erfolgt lediglich der Einfachheit und besseren Lesbarkeit halber.

Zu Art. 2

Art. 2 regelt den Geltungsbereich der Bestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume. Als Wohnräume gelten die Räumlichkeiten, die zum Wohnen gemietet werden (möblierte und unmöblierte Wohnungen und Einzelzimmer). Als Geschäftsräume gelten die Räumlichkeiten, die dem Betrieb eines Gewerbes oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dienen (Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Magazine und Lagerräume). Die Abgrenzung der “Wohn- und Geschäftsräume” von den übrigen Räumlichkeiten, die Gegenstände eines Mietvertrages sein können, ist allenfalls im Einzelfall zu prüfen, weshalb unter Umständen die Rechtsprechung bemüht werden müsste.

Gemäss Art. 2 Abs. 1 erster Satz gelten die Bestimmungen über die Wohn- und Geschäftsräume auch für diejenigen Sachen, die zusammen mit solchen Räumen vermietet werden. Abs. 1 zweiter Satz entspricht Art. 1 chVMWG.

Die Bestimmungen über den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und die Kündigungsschutzbestimmungen gelten - mangels eines entsprechenden Schutzbedürfnisses für den Aufenthalt zu Urlaubszwecken - nicht für Ferienwohnungen, die für höchstens sechs Monate gemietet werden. Nach Art. 253a Abs. 2 chOR

²⁹ Siehe Higi Peter, Zürcher Kommentar zu Art. 253-265 OR, Zürich 1994, zu Art. 253 OR Rz 4 mit weiteren Nachweisen.

unterstehen Ferienwohnungen, die für länger als drei Monate gemietet werden, bereits den Mieterschutzbestimmungen. Durch den kürzeren Bemessungszeitraum in der Schweiz finden dort die Bestimmungen nach Abs. 1 auf mehr Mieter Anwendung, weshalb an dieser Stelle von der Rezeptionsvorlage abgewichen wurde. Demnach sind in Liechtenstein saisonale Mieten nicht umfasst und gelangen die Mieter von Ferienwohnungen erst ab einer Mietdauer von über sechs Monaten in den Schutzbereich von Abs. 1. Der Begriff der Ferienwohnung umfasst auch Ferienhäuser, wenn der Zweck der Miete das Verbringen von Ferien ist.

Es ist zwar in erster Linie zur Bestimmung der Sechsmonatsfrist die vereinbarte Mietdauer massgeblich. Die ununterbrochene tatsächliche Mietdauer ist aber dann zu berücksichtigen, wenn die tatsächliche Mietdauer die vereinbarte sechs Monate unterschreitende Mietdauer überschreitet.³⁰

Die Umgehung der Mieterschutzbestimmungen durch sogenannte Kettenmietverträge ist zufolge der Bestimmungen von Art. 2 PGR bzw. § 879 ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass derartige Verträge, die gegen gesetzliche Verbote oder gegen die guten Sitten verstossen, nichtig sind.

Zu Art. 3

Gemäss Abs. 1 gelten die Bestimmungen des 2. Unterabschnittes betreffend den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 55 ff.) sinngemäss auch für alle nichtlandwirtschaftlichen Pachtverhältnisse sowie alle gemischten Verträge, sofern diese vorwiegend die Überlassung von Wohn- und/oder Geschäftsraum zum Gegenstand haben. Art. 3 Abs. 1 steht im Zusam-

³⁰ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 253a-253b chOR Rz 46.

menhang mit Art. 109 Abs. 1, welcher auf solche Vertragsverhältnisse zudem die Bestimmungen zum Kündigungsschutz (Art. 66 ff.) sinngemäss für anwendbar erklärt.³¹

Zum einen sind die landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse sowohl vom 2. Unterabschnitt als auch vom Kündigungsschutz des ABGB ausgenommen (Art. 79).³²

Zum anderen sind auch Wohnungen und Einfamilienhäuser, welche einen luxuriösen Charakter aufweisen und zu Wohnzwecken genutzt werden (Wohnungen mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche oder Einfamilienhäuser mit mehr als 200 m² Nettowohnfläche) gemäss Art. 3 Abs. 2 vom Schutz vor unzulässigen Mietzinsen oder anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters ausgenommen. Dahinter steckt einerseits die Überlegung, dass der Mieter eines Luxusobjektes aufgrund der beschränkten Zahl potentieller Nachfrager des gesetzlichen Schutzes nicht bedarf. Andererseits erscheint es gerechtfertigt, Luxusobjekte bei der Mietzinsgestaltung von eingeschränkten Schutzbestimmungen zu befreien und diese der Autonomie der Vertragsparteien zu überlassen. Hingegen gelten die übrigen Sondernormen (Vertragsrecht, Kündigungsschutz, Nebenkosten usw.) für Wohnräume auch für Luxusobjekte.

Auch wenn die Rechtskommission des Nationalrates die Vorlage des Bundesrates vom 12.12.2008 zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und Ausnahme von Luxusobjekten) mittels Nichteintretensentscheid abgelehnt hat (siehe Ziff. 1.7), soll dennoch die in der Schweiz vorgesehene Änderung von Art. 253b Abs. 2 in Liechtenstein umgesetzt werden (Umstellung der Bezugnahme von der Zimmerzahl auf die Nettowohnfläche).

³¹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 253a-253b chOR Rz 60-61.

³² Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 253a-253b chOR Rz 62.

Demnach finden die mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen des 2. Unterabschnittes auf die oben genannten Luxusobjekte ex lege keine Anwendung. Einerseits zeigt die Praxis, dass gerade bei luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern nicht die Anzahl von Zimmern, sondern die Wohnfläche das entscheidende Kriterium darstellt. Andererseits hat die Auswertung der Volkszählung 2010 und der daraus resultierenden statistischen Erhebung gezeigt, dass bei Wohnungen die durchschnittliche Wohnungsfläche von 120 bis $< 150 \text{ m}^2$ die am häufigsten vorkommende in Liechtenstein ist (120 bis $< 150 \text{ m}^2$, 4000 Wohnungen und 5-Zimmerwohnung, 4220 Wohnungen). Zudem sind in Liechtenstein Einfamilienhäuser und Wohneinheiten in verdichteter Überbauung nur bis zu einer Nettowohnfläche von 150 m^2 förderungswürdig, was auch entsprechend zu berücksichtigen ist. Somit würden bei einer Ausnahmeregelung unter 150 m^2 die meisten Mieter bzw. insbesondere Mieter von geförderten Wohnungen von den Schutzbestimmungen ausgeschlossen werden (bei einer allfälligen Bemessung nach 5-Zimmerwohnungen würden noch mehr Mieter von den Schutzbestimmungen ausgeschlossen werden).

In Bezug auf die unterschiedliche Bemessung der Nettowohnfläche von Wohneinheiten und Einfamilienhäusern hat der Haus- und Wohnungseigentümer-Verband Liechtenstein darauf hingewiesen, dass es angemessen erscheint die für Wohnungen aufgezeigten Kriterien auf Häuser ab 200 m^2 Nettowohnfläche zu übertragen und empfohlen, diese Unterscheidung zu treffen. Die Regierung ist dieser Empfehlung gefolgt.

Allerdings sind bei der Bemessung der Wohnfläche in Anlehnung an das Wohnbauförderungsgesetz bei sämtlichen Einfamilienhäusern und Wohneinheiten in verdichteter Überbauung die Flächen von Treppen vom Antritt bis zum Austritt und bei Wohneinheiten in verdichteter Überbauung gemeinschaftlich genutzte

Flächen von Treppen, Aufzügen, Räumen und Gängen nicht zur Nettowohnfläche hinzuzurechnen.³³

Bezogen auf die „Grösse des Objektes“ wird wie bereits ausgeführt im Unterschied zur Rezeptionsvorlage für die Schutzbedürftigkeit nicht die Anzahl der Zimmer herangezogen. Die Anzahl der Zimmer kann stark variieren und gibt es heute durchaus grosse und luxuriöse Wohnungen, welche lediglich über einen oder zwei Räume verfügen (zB Lofts) und könnte somit allenfalls „ein Zimmer“ mehr oder weniger unabhängig von der eigentlichen Nettowohnfläche alleiniges Entscheidungskriterium über Schutz vor unzulässigen Mietzinsen oder anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters sein. Genau diese Unschärfe bzw. Härtefälle möchte die Regierung mit der vorgeschlagenen objektiveren Bemessung nach der reinen Nettowohnfläche vermeiden.

Der Begriff „luxuriös“ ist eng auszulegen und im Sinne von Art. 3 Abs. 2 kann luxuriös nur sein, was das übliche Mass an Komfort deutlich übersteigt bzw. was einen Standard aufweist, den man selten antrifft.³⁴ Demgemäss meint luxuriös einen wesentlich über dem allgemeinen Ausbaustandard von Wohnungen oder Häusern liegenden baulichen Ausstattungsgrad einer Wohnung oder eines Hauses, wie zB aussergewöhnlicher Komfort und Raffinesse. Ob eine konkrete Wohnung oder ein Haus luxuriös ist, beurteilt sich nicht nach einzelnen Merkmalen, denen für sich ein luxuriöser Charakter zugesprochen werden könnte. Massgebend ist ausschliesslich der bauliche Gesamteindruck.³⁵

³³ Der Begriff „Nettowohnfläche“ i.S.v. Art. 3 Abs. 2 hat dabei dieselbe Bedeutung wie jener in Art. 10a Abs. 1 und 2 des Wohnbauförderungsgesetzes, LGBI. 1977 Nr. 46 i.d.g.F.

³⁴ Siehe SVIT-Kommentar Mietrecht, Zürich 2008, zu Art. 253b chOR Rz 12 mit weiteren Nachweisen.

³⁵ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 253a-253b chOR Rz 71 und 75.

Zu Art. 4

Im Falle der Nichtigkeit eines Koppelungsgeschäfts (Abs. 1) bleibt der Mietvertrag bzw. das Mietverhältnis von der Nichtigkeit der Koppelungsvereinbarung und des gekoppelten mietfremden Geschäfts unberührt, d.h. der Mietvertrag und das Mietverhältnis sind grundsätzlich so zu behandeln, wie wenn von der Koppelung und dem gekoppelten Geschäft nie die Rede gewesen wäre.³⁶ Abs. 2 übernimmt Art. 3 chVMWG auf Gesetzesstufe.

Zu Art. 5

Abs. 1 legt fest, dass die Parteien ein befristetes Mietverhältnis eingehen, sich also für eine bestimmte voraussehbare Zeit binden, oder sich auf unbestimmte Zeit verpflichten können.

Abs. 2 präzisiert, dass das Mietverhältnis nur dann als befristet gilt, wenn es für eine bestimmte Zeit abgeschlossen worden ist und nach Ablauf dieser Zeit ohne Kündigung endet. Der Vertragsablauf wird in diesen Fällen bereits bei Vertragsabschluss ausdrücklich vereinbart oder ergibt sich aus dem Zweck der Miete.

Als unbefristet gelten nach Abs. 3 alle übrigen Mietverhältnisse, also die Mieten, bei denen die eine oder die andere Partei das Ende des Vertrags durch Kündigung herbeiführen muss, wenn sie ihre Leistungen nicht mehr erbringen will. Die Norm macht klar, dass die sogenannten “unecht befristeten” Mietverhältnisse, also die Verhältnisse, die nach der vereinbarten Dauer weiterlaufen, falls sie nicht gekündigt werden, unbefristete Mietverhältnisse sind.³⁷

³⁶ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 254 chOR Rz 45.

³⁷ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, BBl. 1985 I 1389-1533 [1422].

Zu Art. 6

Abs. 1 umschreibt den sachlichen Umfang der Hauptpflicht des Vermieters als Überlassung der Mietsache "in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand". Der "vorausgesetzte" Gebrauch im Sinne der vorgeschlagenen Bestimmung wird vom vereinbarten Gebrauch bestimmt und dort, wo es an diesem fehlt, vom üblichen Gebrauch. Der vorausgesetzte (vereinbarte oder übliche) Gebrauch bestimmt die Tauglichkeit der Mietsache ausschliesslich. Die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ist zwar ein objektiver Massstab. Was ein Mieter jedoch vernünftigerweise vom Mietobjekt an Tauglichkeit erwarten darf, hängt nebst dem Verwendungszweck, zu dem das Objekt taugen muss, vor allem vom Alter des Objektes und vom Mietpreis ab, der dafür zu entrichten ist. Die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch hat, nicht zuletzt im Interesse der Verkehrssicherheit, auch dort als objektiver Massstab zu gelten, wo das Mass der Tauglichkeit dem verabredeten Zustand entspricht.

Art. 6 Abs. 2 schränkt zwar die Vertragsfreiheit der Parteien in inhaltlicher Hinsicht ein, verbietet allerdings nur Vereinbarungen, die sich zum Nachteil des Mieters auswirken. Eine Abweichung zum Nachteil des Mieters liegt regelmässig bloss dann vor, wenn die Vereinbarung eine Schmälerung der Hauptleistungspflicht des Vermieters, die Sache im zum vorausgesetzten (vereinbarten oder üblichen) Gebrauch tauglichen Zustand dem Mieter zu übergeben und während der Mietdauer zu erhalten, zum Inhalt hat, ohne dass eine entsprechende Schmälerung der Mietzinspflicht einhergeht oder dem Mieter eine anderweitige Kompensation zugunsten des Gleichgewichts der Leistung zugestanden wird. Unter der Voraussetzung, dass der Mieter entsprechend entschädigt wird (wie zB in Form eines sehr geringen Mietzinses), ist es beispielsweise zulässig, dem Mieter Umbau- und/oder Renovationsarbeiten zu überlassen oder Geschäftsräume im Rohbau zu vermieten und den Mieter den Innenausbau durchführen zu lassen. Die (langjährige) Vermietung eines sanierungsbedürftigen Gebäudes, wobei

der Mieter die Instandstellung auf eigene Kosten übernimmt und dafür einen tiefen Mietzins zu entrichten hat, ist daher weiterhin zulässig.

Die zur Nichtigkeit von Vertragsklauseln führenden Kriterien des Art. 6 Abs. 2 Bst. a und jene der §§ 864a (Abschluss ungewöhnlicher Vertragsbestimmungen) und 879 Abs. 3 (Gesetz- und Sittenwidrigkeit) sind nicht dieselben. Damit Klauseln aufgrund von § 864a nicht Vertragsbestandteil werden, müssen sie unter anderem einen ungewöhnlichen Inhalt aufweisen und der andere Vertragsteil brauchte mit ihnen auch nach den Umständen nicht zu rechnen. Art. 6 enthält diese Einschränkungen nicht. § 879 Abs. 3 gilt nur für Klauseln, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegen. Dies im Gegensatz zu Art. 6, der die Hauptpflicht des Vermieters regelt.

Zu Art. 7

Bei der Rückgabe von Mietsachen wird grundsätzlich in einem Protokoll festgelegt, welche Mängel die Sache aufweist oder deren Mängelfreiheit bestätigt. Art. 7 gewährt dem Mieter auf dessen Begehren hin ein Einsichtsrecht in das Rückgabeprotokoll, das bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses erstellt wurde. Diese Norm soll dem Mieter bei Übernahme der Sache die Aufklärung allfälliger Mängel erleichtern. So kann der Mieter überprüfen, ob die bei Beendigung des früheren Mietverhältnisses festgestellten Mängel inzwischen behoben worden sind, und gegebenenfalls durch Rüge die Vermutung ausschalten, dass er diese Mängel verschuldet hat.³⁸

³⁸ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1424.

Eine Sanktion für die Verweigerung der Einsicht in das Protokoll ist keine vorgesehen; es handelt sich um eine Ordnungsvorschrift, deren Verletzung der Richter im Streitfall entsprechend würdigen wird.³⁹

Nicht im selben Umfang zur Rezeption vorgeschlagen wird Art. 256a Abs. 2 chOR (i.V.m. Art. 270 chOR). Nach dieser Bestimmung kann der Mieter in der Schweiz zudem verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Ein Mietzins ist dann missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder dieser auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. In diesen Fällen kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und eine Herabsetzung verlangen.

Die auf liechtensteinische Verhältnisse adaptierte Rezeption ergibt sich aufgrund der im Vergleich zur Schweiz nur eingeschränkten Möglichkeit der Anfechtbarkeit von Anfangsmietzinsen. Art. 60 sieht vor, die Anfechtungsmöglichkeit von Anfangsmietzinsen wegen Erhöhung derselben gegenüber dem früheren Mietzins, wie sie Art. 270 Bst. b chOR kennt, nicht in diesem Umfang zu rezipieren. Nach Art. 60 i.V.m. Art. 55 kann der Mieter den Anfangsmietzins innert vier Wochen nach Übernahme bei Gericht als unzulässig anfechten und dessen Herabsetzung verlangen. Anfangsmietzinse sind in Liechtenstein dann unzulässig, wenn damit der Vermieter von einer subjektiven Notlage oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert und dadurch ein unangemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (vgl. Erläuterungen zu Art. 55 und 60).

³⁹ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1424.

Zu Art. 8

Der Vermieter hat die Lasten und Abgaben zu tragen, die mit der Mietsache verbunden sind. Unter „Abgaben“ sind die öffentlich-rechtlichen Belastungen zu verstehen, die an das Eigentum an der Sache anknüpfen, unter „Lasten“ alle Verpflichtungen, die an das Eigentum an der Sache anknüpfen, aber nicht Abgabe im vorerwähnten Sinn sind. Sie können öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Natur sein.^{40;41} Nicht unter Art. 8 fallen alle Abgaben, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Bei den aus dem Gebrauch folgenden Abgaben und Kosten handelt es sich um Nebenkosten i.S.v. Art. 10.⁴²

Zu Art. 9 bis 13

Art. 9 enthält eine Definition des Mietzinses und stellt klar, dass mit dem Mietzins grundsätzlich sämtliche Leistungen des Vermieters abgegolten sind. Der Mietzins ist also die Gegenleistung sowohl für die Überlassung der Mietsache und ihre Erhaltung in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand wie auch für die Erfüllung der sich daraus ergebenden Nebenpflichten des Vermieters, wie Obhuts- und Schutzpflichten. Wird nichts anderes vereinbart, so sind auch die Nebenkosten im Mietzins eingeschlossen (Art. 10 Abs. 2).⁴³

⁴⁰ Higi Peter, a.a.O., zu Art. 256a-256b chOR Rz 42 f.

⁴¹ Zu denken ist an öffentlich-rechtliche Abgaben (wie Gebäudeversicherungsprämien, Wasserzins, Kanalisations- und Abfuhrgebühren) sowie an dingliche Lasten des privaten und öffentlichen Rechts (wie Grundpfandrechte und Grundlasten) (siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1424 f.).

⁴² Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 256a-256b chOR Rz 45.

⁴³ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1425.

Die Höhe des Mietzinses kann von den Parteien grundsätzlich frei vereinbart werden; gesetzliche Schranken bestehen nur in der Missbrauchsgesetzgebung für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen.⁴⁴

Art. 10 Abs. 1 führt – als Gegenstück zur Mietzinsdefinition – eine Definition der Nebenkosten für das gesamte Mietrecht ein. Art. 11 enthält in Abs. 1 für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen eine noch etwas enger gefasste Umschreibung der zulässigen Nebenkosten als nach der allgemeinen Regel von Art. 10 Abs. 1. Klargestellt wird, dass nur die tatsächlichen Aufwendungen belastet werden dürfen.⁴⁵

Art. 11 Abs. 2 räumt einem Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen das Recht ein, Einsicht in die Belege der Nebenkostenabrechnung zu nehmen. Zumindest für die Wohnungsmiete wird damit geltendes Recht (§ 1108e Abs. 2) fortgesetzt. Dieses Einsichtsrecht des Mieters besteht auch dann, wenn und soweit der Vermieter die Nebenkosten in Form von Pauschalen erhebt, denn auch in diesem Fall ist der Vermieter auf die tatsächlichen Aufwendungen beschränkt.⁴⁶

Art. 12 regelt die Zahlungstermine für Mietzins und Nebenkosten. Mietzins und Nebenkosten sind am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit zu bezahlen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Die Bestimmung ist damit wie im geltenden Recht nicht zwingend; die Vereinbarung, wo-

⁴⁴ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1425.

⁴⁵ Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, a.a.O., zu Art. 257-257b chOR Rz 22.

⁴⁶ Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, a.a.O., zu Art. 257-257b chOR Rz 25.

nach Mietzins und Nebenkosten zum Voraus bezahlt werden müssen, wie sie namentlich bei der Wohnungsmiete üblich ist, bleibt deshalb zulässig.⁴⁷

Der im chOR an verschiedenen Stellen enthaltene Verweis auf den Ortsgebrauch wurde angesichts der räumlichen Verhältnisse in Liechtenstein durchgehend nicht rezipiert.

Art. 13 regelt, wie der Vermieter vorzugehen hat, wenn er den Mietvertrag wegen Zahlungsrückstandes des Mieters vorzeitig auflösen will. Die Bestimmung gilt erst nach der Übernahme des Mietobjekts durch den Mieter. Beahlt der Mieter nicht innert der gesetzten Frist, die für Wohn- und Geschäftsräume mindestens vier Wochen und bei anderen Mietgegenständen mindestens 14 Tage beträgt (Abs. 1), so kann der Vermieter – anders als nach Art. 257d Abs. 2 chOR – fristlos auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Abs. 2).

Damit weicht Art. 13 in mehrfacher Hinsicht von der Rezeptionsgrundlage ab:

Anstelle der Zehntagesfrist des Art. 257d Abs. 1 chOR soll gegenständlich eine Frist von 14 Tagen zur Anwendung kommen und anstelle der Frist von 30 Tagen eine solche von vier Wochen. Die Formulierung „zwei Wochen“ findet weder im ABGB noch in der ZPO Verwendung, weshalb in dieser Vorlage der Ausdruck „14 Tage“ verwendet wird. Anders verhältet sich dies bei der Formulierung „vier Wochen“, die im ABGB und in der ZPO geläufig ist und deshalb in dieser Form auch beibehalten werden kann.

Es ist zum einen die Absicht der Regierung, die Fristen dieser Vorlage möglichst zu vereinheitlichen.⁴⁸ Zum anderen soll mit dem Abstellen auf Wochenfristen die Fristberechnung vereinfacht werden.

⁴⁷ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1426.

Anders als nach chOR (Art. 257d Abs. 2) soll auch ein Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen, wenn der Mieter nicht innert der nach Art. 13 Abs. 1 gesetzten Frist bezahlt, das Mietverhältnis fristlos auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen können (Art. 13 Abs. 2). Damit ist gewährleistet, dass einem Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen nicht wie nach chOR zugemutet wird, einen zahlungsunfähigen oder, noch schlimmer, einen unseriösen, zahlungsunwilligen Mieter während mindestens drei Monaten im Mietobjekt zu dulden, ohne dass der Mieter seine Hauptleistungspflicht erfüllt.⁴⁹

Zu Art. 14

Die Parteien können vereinbaren, dass der Mieter dem Vermieter eine Sicherheit zu leisten hat. Es ist zu erwarten, dass Vermieter zukünftig nicht nur für Schadenersatzansprüche, sondern auch für Mietzinsforderungen Sicherheit verlangen werden.

Vereinbaren die Parteien die Sicherheitsleistung durch den Mieter, ist der Vermieter aufgrund von Art. 14 Abs. 1 verpflichtet, die Sicherheit des Mieters vom eigenen Vermögen auszusondern, wenn sie in Geld oder Wertpapieren geleistet wird; das Sparkonto bzw. das Depot hat auf den Namen des Mieters zu lauten. Abs. 1 ist dabei beschränkt auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Zinsen als Früchte der Sicherheitsleistung fallen in das Vermögen des Mieters. Zu beachten gilt es jedoch, dass nur Sicherheitsleistungen in Geldform auf einem Sparkonto anzulegen und daher implizit das Geld ab dem Zeitpunkt der Hinterlage bis zur Auflösung wie ein Sparguthaben zu verzinsen ist.⁵⁰ Bei Wertpapieren

⁴⁸ Von dieser Abweichung von der Rezeptionsvorlage sind folgende weiteren Bestimmungen betroffen: Art. 15 Abs. 3, 43, 46, 59 Abs. 1, 85 Abs. 1 und 2, 88 Abs. 1, 93 Abs. 3 und 101.

⁴⁹ Zur Kritik an Art. 257d chOR siehe SVIT-Kommentar Mietrecht, a.a.O., zu Art. 257d chOR Rz 2.

⁵⁰ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 257e chOR Rz 31 mit weiteren Nachweisen.

ist dagegen kein genereller Zins geschuldet.⁵¹ Mangels Abrede fallen aber auch die Erträge, welche die Wertpapiere abwerfen, unbelastet an den Mieter.⁵²

Die Sicherheitsleistung ist zwar dem Vermögen des Mieters zuzurechnen, die Herausgabe des Hinterlages richtet sich jedoch unabhängig hiervon nach Art. 14 Abs. 3. Als Grundsatz gilt die jederzeitige Herausgabe aufgrund einer gemeinsamen Verfügung der Parteien, unbeschadet darum, ob das Mietverhältnis besteht oder aufgelöst worden ist. Anstelle der gemeinsamen Verfügung kann ein rechtskräftiger Zahlbefehl⁵³ oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil treten. Diese ersetzen die Zustimmung der sich der Herausgabe widersetzenden Partei. Ohne gemeinsame Verfügung bzw. ohne einen solchen Exekutionstitel hat schliesslich im Falle des beendeten Mietverhältnisses die Herausgabe infolge Zeitablaufes zu erfolgen. Normadressat von Abs. 3 ist vor allem die aufbewahrende Bank, welche zu prüfen hat, ob die Voraussetzungen zur Herausgabe erfüllt sind. Der abschliessende und zwingende Charakter der Regelung von Abs. 3 untersagt der Bank, die Herausgabe an andere Voraussetzungen als an die gesetzlichen zu knüpfen.

Die Herausgabe infolge Zeitablaufes (Art. 14 Abs. 3 zweiter Satz) erfolgt auf Verlangen des Mieters an diesen und ist ausschliesslich an folgende Voraussetzungen geknüpft, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Das Mietverhältnis muss beendet worden sein, wobei der Beendigungsgrund gleichgültig ist;

⁵¹ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 257e chOR Rz 32.

⁵² Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 257e chOR Rz 32.

⁵³ Da die Sicherheitsleistung im Vermögen des Mieters steht, hat der Mieter gegenüber dem Vermieter – einsichtiger Weise – keine betreibbare Forderung bzw. einen betreibbaren Anspruch auf Freigabe der Sicherheitsleistung (und erst recht nicht gegen die bloss aufbewahrende Bank). Beim rechtskräftigen Zahlbefehl im Sinne der Bestimmung kann es sich daher nur um einen vom Vermieter gegen den Mieter angestrebten Zahlbefehl handeln (vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 257e chOR Rz 40).

- Es muss seit der Beendigung des Mietverhältnisses ein Jahr vergangen sein;
- Es darf zwischen den Parteien kein Verfahren über Ansprüche aus dem Mietverhältnis hängig sein.⁵⁴

Nur bei der Miete von Wohnräumen darf die zu leistende Sicherheit gemäss Abs. 2 nicht mehr als drei Monatszinse betragen. Bei der Miete von Geschäftsräumen hingegen soll es weiterhin keine diesbezügliche Beschränkung geben. Damit wird geltendes Recht (§ 1108a, welcher lediglich für die Wohnungsmiete gilt) fortgesetzt.

Zu Art. 15

Die Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme ist in Art. 15 geregelt. Verletzt der Mieter diese Pflichten, gewährt Abs. 3 dem Vermieter das Recht, den Vertrag vorzeitig zu beenden. Eine solche Konsequenz ist aber nicht bei jeder Pflichtvergessenheit des Mieters, sondern nur bei schwerwiegenden Verletzungen möglich. Voraussetzung ist immer, dass das Verhalten des Mieters dem Vermieter oder den Mitmieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht.⁵⁵

Abweichend von der Rezeptionsvorlage wird in Art. 15 Abs. 3 (wie auch in Art. 88 Abs. 1 und Art. 93 Abs. 3) für Wohn- und Geschäftsräume, welche mit einer Frist von mindestens vier Wochen⁵⁶ gekündigt werden können, als Kündigungstermin „ein beliebiger Zeitpunkt“ genannt. Es soll verhindert werden, dass die Kündi-

⁵⁴ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 257e OR Rz 41.

⁵⁵ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1428.

⁵⁶ Zur Begründung für das Abstellen auf eine vierwöchige Frist anstelle der Frist von 30 Tagen des chOR siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

gungsfrist durch den Kündigungstermin des chOR, welches auf das Monatsende abstellt, zusätzlich verlängert wird.

Bei vorsätzlicher schwerer Schädigung von Wohn- oder Geschäftsräumen durch den Mieter ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ohne Mahnung fristlos aufzulösen (Abs. 4).

Auf ein gesetzliches Obligatorium zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung wird bewusst verzichtet, da es sich hier um einen Fall vertraglicher Haftung des Mieters handelt. Die häufig in Mietverträgen enthaltene Verpflichtung des Mieters, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, ist gültig. Sie stellt kein Kopplungsgeschäft i.S.v. Art. 4 dar, sofern zumindest die freie Wahl der Versicherungsgesellschaft gewährleistet ist.⁵⁷

Zu Art. 16

Art. 16 auferlegt dem Mieter die Pflicht, dem Vermieter Mängel der Mietsache, die der Mieter nicht selbst beseitigen muss, zu melden, und lässt ihn für den Schaden haften, den er infolge Verletzung dieser Pflicht verursacht.⁵⁸ Zweck der Meldepflicht ist, dem Vermieter im Bereich, in dem er allein zur Erhaltung der Tauglichkeit der Mietsache berechtigt ist, die zur Beseitigung von Mängeln erforderlichen Kenntnisse zu vermitteln und ihn so vor Schaden an der Mietsache zu bewahren. Unterlässt der Mieter die Meldung oder erstattet er die Anzeige nicht rechtzeitig, so wird er gemäss Abs. 2 schadenersatzpflichtig. Zu ersetzen ist nur der Schaden, der durch die Unterlassung oder Verspätung der Meldung verursacht worden ist.

⁵⁷ Lachat/Zahradnik, Mietrecht für die Praxis, Zürich 2014, S. 682.

⁵⁸ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1429.

Zu Art. 17

Abs. 1 verpflichtet den Mieter, Arbeiten an der Sache zu dulden, die notwendig sind, um Mängel zu beseitigen oder um Schäden zu beheben oder zu vermeiden. Der Mieter muss nicht nur dringende Ausbesserungen dulden, sondern auch Reparaturen, Überholungen und Instandstellungen an der Sache, soweit sie zur Erfüllung der Unterhaltspflicht des Vermieters gehören. Inwieweit Änderungen, Erneuerungen oder Verbesserungen und Umbauten zu dulden sind, richtet sich nicht nach diesem Artikel, sondern nach Art. 27.

Der Unterhaltspflicht des Vermieters muss die Duldungspflicht des Mieters zwangsläufig entsprechen. Sie kann sich daher nicht nur auf dringende Ausbesserungen beschränken, sondern soll dem Vermieter auch umfassende Instandstellungsarbeiten ermöglichen, soweit diese zur Erfüllung der Unterhaltspflicht des Vermieters gehören. Damit ist auch gesagt, dass es sich um Arbeiten im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses handeln muss.⁵⁹

Abs. 2 auferlegt dem Mieter die Pflicht, den Vermieter die Sache besichtigen zu lassen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist und nicht zur Unzeit erfolgt. In der Regel hat eine Besichtigung an Werktagen nur in der Zeit ab 7 bis 19 Uhr und am Wochenende nur in besonders wichtigen Ausnahmefällen zu erfolgen. Abweichend von der Rezeptionsvorlage wurde in Abs. 2 der Zusatz „nach Absprache mit dem Mieter“ aufgenommen. Der Grund hierfür ist, dass in der Schweiz die Frage, ob ein Vermieter Besichtigungstermine mit dem Mieter abzusprechen hat oder eine blosser Anzeige des Vermieters genügt, kontrovers diskutiert wird.⁶⁰

⁵⁹ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1430.

⁶⁰ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 257h chOR Rz 33.

Der Vermieter hat nach Abs. 3 Reparaturarbeiten und Besichtigungen vorher zu melden und bei der Durchführung derselben auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen. Der Vermieter einer Wohnung darf infolgedessen – unter Vorbehalt wirklicher Notfälle – nicht einfach die Mieträume begehen, sondern muss den Zeitpunkt der Besichtigung mit dem Mieter vereinbaren (vgl. Ausführungen zu Abs. 2). Der Mieter, der durch die Unterhaltsarbeiten im Gebrauch der Sache beeinträchtigt oder geschmälert wird, kann eine Herabsetzung des Mietzinses (Art. 23) und Schadenersatz (Art. 24) verlangen. Beide Ansprüche des Mieters können nicht vertraglich wegbedungen werden.⁶¹

Zu Art. 18

Diese Bestimmung regelt die Ansprüche des Mieters, wenn der Vermieter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder zwar rechtzeitig, aber in mangelhaftem Zustand übergibt. Abs. 1 sieht vor, dass sich der Mieter auf die allgemeinen Bestimmungen der §§ 918 bis 921 berufen kann, wenn die Sache nicht rechtzeitig oder in einem Zustand übergeben wird, welcher ihre Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder wesentlich beeinträchtigt.⁶² Eine Mietsache ist dann mangelhaft (schwerwiegende, mittlere oder kleine Mängel), wenn sie nicht oder nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt, wenn ihr mithin eine vertragliche Eigenschaft fehlt, die den Gebrauchswert beeinträchtigt.

Abs. 2 regelt die Ansprüche des Mieters, falls er eine Sache übernimmt, also auf gehöriger Vertragserfüllung beharrt, obwohl sie mit Mängeln behaftet ist, die den vertragsgemässen Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, und er deshalb – eventuell nach Fristansetzung – auf die Vertragserfüllung über-

⁶¹ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1431.

⁶² Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1431.

haupt verzichten könnte. Dieser Fall liegt auch vor, wenn der Mieter die Sache zunächst ablehnt und vom Vermieter die Mängelbeseitigung innert einer bestimmten Frist verlangt, die Sache dann aber doch übernimmt, obwohl die Frist unbenutzt abgelaufen ist. In diesen Fällen kann sich dann der Mieter nur auf die Bestimmungen berufen, die seine Ansprüche beim Auftreten von Mängeln während der Mietdauer regeln (Art. 20 - 25).⁶³

Die Rechtsbehelfe der Art. 20 - 25 stehen dem Mieter gemäss Abs. 3 auch dann zur Verfügung, wenn der Vermieter zwar eine mangelhafte Sache geliefert hat, deren Mängel aber den vertragsgemässen Gebrauch weder ausschliessen noch in wesentlichem Mass beeinträchtigen, so dass der Mieter keine Möglichkeit hatte, sich vom Vertrag zu lösen (Bst. a). Gleich behandelt werden bei Übergabe der Sache selbst jene geringfügigen Mängel, die der Mieter auf eigene Kosten beseitigen müsste (Art. 19), wenn sie während der Mietzeit entstünden (Bst. b); denn die Pflicht des Mieters, kleine Reinigungen und Ausbesserungen vorzunehmen, beginnt erst, wenn er die Sache in einwandfreiem Zustand übernommen hat.⁶⁴

Zu Art. 19 bis 26

Unter dem Titel "Mängel während der Mietdauer" regeln die Art. 19 - 26 Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter für den Fall, dass während der Mietzeit Mängel an der Mietsache entstehen.

Die genannten Bestimmungen enthalten besondere Gewährleistungsregeln, die den allgemeinen Gewährleistungsvorschriften der §§ 922 ff. vorgehen; d.h. die allgemeinen Bestimmungen der §§ 922 ff. gelten subsidiär (lex specialis derogat

⁶³ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1432.

⁶⁴ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1432 f.

lex generali). Eine Anpassung an die Terminologie des ABGB wurde insofern vorgenommen, als der vom chOR verwendete Terminus “erheblich” durch den gleichbedeutenden Ausdruck “wesentlich” des ABGB ersetzt wurde.

Um seine Mängelrechte geltend machen zu können, muss der Mieter dem Vermieter diese grundsätzlich anzeigen (Art. 16). Meldepflichtig sind demgemäss grundsätzlich alle Mängel, die der Mieter weder auf eigene Kosten zu beseitigen (Art. 19) noch zu verantworten bzw. verursacht hat (Art. 20 Abs. 1).

Art. 19 auferlegt dem Mieter die Pflicht, die Mängel auf eigene Kosten zu beseitigen, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reparaturen und Ausbesserungen behoben werden können.⁶⁵ Gemessen an der Instandhaltungspflicht des Vermieters ist die Unterhaltspflicht des Mieters eine sehr begrenzte. Als Richtschnur (nicht als unverrückbare Grenze) sind derzeit CHF 150.- pro Reparatur heranzuziehen. Im Zweifel obliegt die Unterhaltspflicht dem Vermieter. Von vornherein ausgeschlossen vom kleinen Unterhalt sind Mängel, deren Behebung Fachwissen erfordert oder nicht dem gewöhnlichen Unterhalt der Mietsache dient.

Art. 20 befasst sich mit den Fällen der Nicht- respektive der nicht richtigen oder nicht vollständigen Erfüllung der Hauptleistungspflicht des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses und regelt die Rechte des Mieters im Allgemeinen. Dieser Artikel umschreibt die Mängel, für die der Vermieter einzustehen hat, und zählt die verschiedenen Ansprüche auf, die dem Mieter in solchen Fällen zustehen. Der Vermieter steht nicht für Mängel ein, die vom Mieter selbst zu verantworten bzw. verursacht oder von diesem gemäss Art. 19 auf eigene Kosten zu beheben sind. Für die übrigen Mängel hat der Vermieter aufgrund seiner Er-

⁶⁵ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1433.

haltungspflicht aufzukommen. Die Norm stellt zudem klar, dass eine Störung des Mieters im Gebrauch der Sache einem Mangel gleichgestellt ist.⁶⁶

Hat der Vermieter für den Mangel einzustehen, so kann der Mieter von ihm gemäss Abs. 1 die Beseitigung des Mangels (Bst. a), eine Herabsetzung des Mietzinses (Bst. b) und Schadenersatz (Bst. c) verlangen.⁶⁷

Auf die erwähnten Rechtsbehelfe kann der Mieter weder in vorformulierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen noch in Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume zum Voraus verzichten (Art. 6 Abs. 2).⁶⁸

Der Unterhalt der Sache in einer Weise, die den zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand gewährleistet, gehört zu den Hauptleistungspflichten des Vermieters. Dieser Pflicht steht der Anspruch des Mieters auf ungetrübten Gebrauch der Sache gegenüber. Tritt ein Mangel ein, ist der Vertrag nicht mehr richtig erfüllt, und es entsteht ein Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Mangels und Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustandes. Diesem Anspruch des Mieters ist Art. 21 gewidmet. Erfährt der Vermieter, dass die Sache einen Mangel aufweist, so hat er ihn gemäss dieser Bestimmung innert angemessener Frist zu beseitigen.⁶⁹

Art. 21 bezieht sich auf die Miete beweglicher und unbeweglicher Sachen und gewährt dem Mieter das Recht, den Vertrag fristlos zu kündigen, wenn der nicht

⁶⁶ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1433 f.

⁶⁷ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1434.

⁶⁸ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1434.

⁶⁹ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1434.

behobene Mangel die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt (Bst. a); bei weniger schwerwiegender Beeinträchtigung im Gebrauch der Sache kann der Mieter den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen (Bst. b).⁷⁰

Art. 22 ist in erster Linie auf die Miete verwertbarer beweglicher Sachen zugeschnitten. Gemäss dieser Bestimmung kann der Vermieter – statt den Mangel zu beseitigen – dem Mieter innert angemessener Frist einen vollwertigen Ersatz für die mangelhafte Sache leisten. In einem solchen Fall kann der Mieter auch nicht mehr den Vertrag kündigen oder den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen. Indessen stehen ihm die Ansprüche auf Herabsetzung des Mietzinses und auf Schadenersatz für die Zeit bis zur Leistung des vollwertigen Ersatzes zu.⁷¹

Weist die Mietsache einen Mangel auf, so sinkt ihr objektiver Wert. Art. 23 umschreibt den Anspruch des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses bei Mängeln der Mietsache.⁷² Die Mietzinsherabsetzung führt in der Folge zu einem Wertausgleich.

Weigert sich der Vermieter, muss der Mieter seinen gesetzlichen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses im Klageweg geltend machen. Ob der behauptete Mangel tatsächlich vorliegt bzw. dessen Auswirkungen auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache, wird dabei vom Gericht als Vorfrage geklärt.

⁷⁰ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1435.

⁷¹ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1436.

⁷² Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1436.

Gemäss Art. 24 hat der Mieter Anspruch auf Ersatz des Schadens, den er durch einen Mangel erlitten hat. Die Norm befreit den Vermieter von der Pflicht, Schadenersatz zu leisten, wenn er beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.⁷³

Nicht zur Rezeption vorgeschlagen wird Art. 259f chOR. Nach dieser Bestimmung hat ein Mieter Anspruch auf Übernahme des Rechtsstreits mit einem Dritten durch den Vermieter, wenn der Dritte Ansprüche auf die Mietsache erhebt, die sich mit den Rechten des Mieters nicht vertragen. Von der Rezeption dieser Norm wird deshalb abgesehen, weil der darin vorgesehene Prozessbeitritt dem liechtensteinischen Zivilprozessrecht unbekannt ist. Auch ohne die vorgenannte chOR-Bestimmung stehen dem Mieter in Liechtenstein stattdessen die Möglichkeit der Streitverkündung nach §§ 17 ff. ZPO offen. Streitverkündung ist die förmliche Benachrichtigung eines Dritten von einem anhängigen Rechtsstreit durch eine Partei.

Art. 25 räumt dem Mieter einer mangelhaften unbeweglichen Sache bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (Bestehen eines Mangels, der nicht vom Mieter zu beheben ist) das Recht ein, künftig fällig werdende Mietzinse gerichtlich zu hinterlegen. Zweck der Hinterlegung im Sinn der Bestimmung ist es, dem Mieter die Durchsetzung seines Beseitigungsanspruches zu erleichtern.⁷⁴ Die Hinterlegung knüpft daher in ihren in Art. 25 Abs. 1 geregelten Voraussetzungen an den Beseitigungsanspruch an und sie besteht unabhängig von allfälligen weiteren Mängelrechten (wie Herabsetzung oder Schadenersatz). Es handelt sich somit im Wesentlichen um einen Mängelrechtsbehelf des Mieters, den Beseitigungsanspruch durchzusetzen, und nicht um einen eigenen Anspruch. Die Aufforderung

⁷³ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1436.

⁷⁴ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1437.

zur Mängelbeseitigung wie auch die Androhung der Hinterlegung haben zu ihrer Gültigkeit schriftlich zu erfolgen.

Art. 25 Abs. 2 präzisiert, dass formell und materiell korrekt hinterlegte Mietzinse als bezahlt gelten. Der Mieter, der vom Hinterlegungsrecht Gebrauch macht, ist somit von der Pflicht befreit, den Mietzins an den Vermieter zu bezahlen, und kann deshalb nicht in Verzug geraten. Diese Wirkung der Hinterlegung besteht allerdings nur solange, bis Klarheit über die Berechtigung der Ansprüche des Mieters herrscht.⁷⁵

Die Hinterlegung kann jedoch nur eine vorübergehende Massnahme sein. Art. 26 Abs. 1 sieht infolgedessen vor, dass der Mieter innert vier Wochen seit der Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter beim Hinterlegungsgericht geltend machen muss (Mieterklage). Die Situation ist mit derjenigen vergleichbar, die im Prozessrecht beim Erlass einstweiliger Verfügungen entsteht. Bleibt der Mieter untätig, so fallen die hinterlegten Mietzinse dem Vermieter zu. Der Vermieter braucht aber nicht abzuwarten, ob der Mieter seine Ansprüche geltend macht, sondern kann sich gemäss Abs. 2 seinerseits an das Gericht wenden, sobald ihm der Mieter die Absicht, die Mietzinse zu hinterlegen, mitgeteilt hat (Vermieterklage). Der Vermieter kann dabei geltend machen, dass kein Grund zur Hinterlegung bestehe, und die Herausgabe der bereits hinterlegten Mietzinse verlangen.

Gegenstand der Klage des Vermieters (Art. 26 Abs. 2) und jener des Mieters (Art. 26 Abs. 1) sind nicht dieselben. Gegenstand der Mieterklage kann die blosser Beseitigung des Mangels betreffen, aber auch die Herabsetzungs- und/oder Schadenersatzansprüche aus mangelhafter Mietsache umfassen sowie auf Ersatz

⁷⁵ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1437.

der Kosten der Ersatzvornahme gehen.⁷⁶ Gegenstand der Klage des Vermieters (Abs. 2) sind dagegen nicht Ansprüche des Mieters oder des Vermieters gegen den Mieter aus mangelhafter Mietsache, sondern bloss die ganze oder teilweise Herausgabe der Mietzinse unter dem eingeschränkten Blickwinkel des Bestandes der Berechtigung des Mieters zur Hinterlegung.⁷⁷ Der mit der Klage verfolgte Zweck setzt die Feststellung voraus, die Hinterlegung sei ganz oder teilweise zu Unrecht erfolgt.⁷⁸

Der Begriff "Hinterlegungsgericht" bringt zum Ausdruck, dass, wie bereits gemäss § 1425 (Gerichtliche Hinterlegung der Schuld), das Fürstliche Landgericht die für die Entgegennahme der Hinterlage zuständige Hinterlegungsstelle ist.

Das gerichtliche Hinterlegungsverfahren ist im Ausserstreitverfahren durchzuführen (Art. 1 Abs. 2 Bst. g AussStrG). Gleiches gilt für das Ausfolgungsverfahren. Entsprechend nicht zu rezipieren ist Art. 259i chOR („Das Verfahren richtet sich nach der ZPO.“).

Zu Art. 27

Bereits in der Eintretensdebatte im Landtag im Jahre 1993 zur gescheiterten Mietrechtsnovelle ist die Frage aufgeworfen worden, ob künftig der Vermieter keine Wohnungssanierung durchführen können wird, wenn zB ein Mieter in einem Wohnblock die Erneuerung als unzumutbar bezeichnet.⁷⁹

Art. 27 soll die massvolle Erneuerung oder Änderung der Mietsache während des laufenden Mietverhältnisses ermöglichen und ist insofern zwingender Natur, als

⁷⁶ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 259h chOR Rz 8 mit weiteren Nachweisen.

⁷⁷ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 259h chOR Rz 21 mit weiteren Nachweisen.

⁷⁸ Siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 259h chOR Rz 22.

⁷⁹ Landtagsprotokolle 1993, 217.

der Mieter nicht im Voraus auf seine Rechte aus dieser Bestimmung verzichten kann. Erneuerungen und Änderungen bezeichnen weitergehende Eingriffe, die in der Gestalt von Modernisierungen (Renovationsarbeiten, die über die gewöhnliche Behebung eines bestehenden Mangels oder Abwehr eines drohenden Schadens hinausgehen) und von Eingriffen in die Substanz der Mietsache auftreten.

Das Recht des Vermieters, trotz eines bestehenden Mietverhältnisses Änderungen oder Erneuerungen an der Mietsache durchzuführen, kann gemäss Abs. 1 ohne Zustimmung des Mieters oder gegen dessen Willen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

Erstens muss die Änderung bzw. Erneuerung für den Mieter zumutbar und zweitens darf das Mietverhältnis nicht gekündigt sein.

Diese grundlegenden Voraussetzungen der Zumutbarkeit stellen einen objektiven Massstab dar. Durch die Erneuerung oder Änderung darf die Grundverpflichtung des Vermieters, die Mietsache dauernd im vertraglichen Zustand zu erhalten (Art. 6), nicht im Kernbereich beeinträchtigt werden. Was zumutbar ist, ist eine Rechtsfrage und hängt von objektiven Kriterien ab, namentlich von Art und Dauer des Mietvertrages, der Nützlichkeit einer Änderung, einer allfälligen Verknüpfung einer Erneuerung mit Unterhaltsarbeiten und den finanziellen Folgen für den Mieter. Unzumutbar sind Modernisierungen mit enormen Belastungen durch Bauarbeiten, Grundrissveränderungen oder luxuriösen baulichen Massnahmen. Solche Eingriffe stellen das Vertragsgefüge in grundsätzlicher Weise in Frage, sei es durch massive Einschränkungen des Gebrauchsrechts, sei es durch aufgedrängte, teure Mehrleistungen. Sie dürfen deshalb gegen den Willen des Mieters nicht während des Mietverhältnisses erfolgen. Sie bilden andererseits - im Rahmen der Interessenabwägung - selbst bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen einen gültigen Grund für eine ordentliche Kündigung. Umgekehrt

erweist sich eine Kündigung wegen zumutbarer Umbauarbeiten als unnötig und damit anfechtbar im Sinne von Art. 66.

Hat der Vermieter das Recht, Erneuerungen und Änderungen an der Sache vorzunehmen, so muss er gemäss Art. 27 Abs. 2 erster Satz bei der Ausführung der nötigen Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen.⁸⁰

Dem Recht des Vermieters auf Änderung bzw. Erneuerung der Mietsache steht die Pflicht des Mieters gegenüber, die Erneuerungs- bzw. Änderungsarbeiten und die damit verbundene Schmälerung des vertraglich vereinbarten Gebrauchs, mithin die Mangelhaftigkeit der Mietsache i.S.d. Art. 18 und 20, auch gegen seinen Willen zu dulden. Mit der Pflicht zur Duldung einher geht eine gesetzliche, jedoch nicht zwingende Beschränkung der Mängelrechte des Mieters. Gemäss Art. 27 Abs. 2 zweiter Halbsatz stehen dem Mieter statt aller Mängelrechte i.S.d. Art. 20 grundsätzlich nur der Anspruch auf Ersatz eines Schadens und auf Herabsetzung des Mietzinses zu.⁸¹

Die Einschränkung der Rechtsbehelfe gilt selbstverständlich nicht bei unzumutbaren Eingriffen und rücksichtsloser Bauausführung. Hier sind daher auch Hinterlegung und Zutrittsverweigerung möglich.

Zu Art. 28

Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat (Abs. 1). Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Abs. 2).

⁸⁰ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1439.

⁸¹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 260 OR Rz 24 mit weiteren Nachweisen.

Die im geltenden § 1097 bestehende zeitliche Befristung der Ersatzansprüche des Mieters soll in Art. 28 Abs. 3 von sechs auf zwölf Monate ausgedehnt werden. Die Befristung hat zwar einerseits den Sinn, möglichst bald nach Rückstellung der Bestandsache eine Klärung dieser Ersatzansprüche herbeizuführen. Andererseits soll den Parteien genügend Zeit für eine aussergerichtliche Einigung (und die damit verbundenen Abklärungen wie bspw. der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung des Mehrwertes) zur Verfügung stehen. Es handelt sich bei der zwölfmonatigen Frist nicht um eine Verjährungs-, sondern um eine Präklusivfrist (Ausschlussfrist). Sie ist somit von Amts wegen wahrzunehmen; ihr Ablauf bringt die jeweiligen Rechte vollständig zum Erlöschen.

Zu Art. 29 bis 31

Der Wechsel des Eigentümers⁸² (Verkauf, Schenkung, Tausch, Einlage in eine Gesellschaft etc.) ist für die Miete in den Art. 29 bis 31 geregelt.

Art. 29 Abs. 1 ordnet prinzipiell den gesetzlichen Übergang des Mietverhältnisses auf den Erwerber des Mietobjektes an. Mit dem Handwechsel gehen alle Rechte und Pflichten auf den neuen Eigentümer über.

Nicht rezipiert wird der schuldbetreibungsrechtliche Entzug der Mietsache, welcher von Art. 261 Abs. 1 chOR der rechtsgeschäftlichen Veräusserung gleichgestellt wird. Mit Art. 37 Konkursordnung und Art. 31 Abs. 3, welcher dem bisherigen § 1121 entspricht, sind bereits entsprechende Bestimmungen vorhanden.

Abs. 2 räumt dem neuen Eigentümer zusätzlich zu den vertraglichen unterschiedlich weit gehende gesetzliche Kündigungsrechte ein. Der Erwerber kann mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, bei Woh-

⁸² Der Begriff der "Veräusserung" i.S.v. Art. 29 umfasst den Eigentumswechsel an der Mietsache aufgrund von Rechtsgeschäften. Mitumfasst sind daher Schenkung, Tausch sowie Einlage in eine Gesellschaft (vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 261-261a chOR Rz 11).

nungs- und Geschäftsräumen jedoch nur, wenn er dringenden⁸³ Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte und Verschwägte⁸⁴ nachweist (Bst. a). Die Kündigung kann wirksam erst nach dem Eigentümerwechsel ausgesprochen werden.

Gegenüber dem Mieter einer anderen Sache, als bei Wohnungs- und Geschäftsräumen, ist das ausserordentliche Kündigungsrecht sogar voraussetzungslos (Abs. 2 Bst. b).

Macht der neue Eigentümer von der Möglichkeit Gebrauch, früher zu kündigen, als es der bisherige Eigentümer gemäss Vertrag hätte tun können, so haftet der bisherige Eigentümer dem Mieter für allen aus der vorzeitigen Vertragsauflösung entstehenden Schaden (Abs. 3).⁸⁵

⁸³ Unter "dringendem Eigenbedarf" ist ein unmittelbarer, ernsthafter, aktueller, ausgewiesener Eigenbedarf des Erwerbers für sich oder seine nahen Verwandten bzw. Verschwägte zu verstehen, die ein Zuwarten unzumutbar erscheinen lassen. Er ist immer dann als gegeben anzunehmen, wenn es dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen (zB persönlichen) Gründen objektiv nicht zuzumuten ist, auf die Benutzung des erworbenen und vermieteten Objekts für längere Zeit zu verzichten. Eine Notlage muss nicht vorliegen (vgl. Honsell, Vogt, Wiegand, Obligationenrecht I, zu Art. 261 Rz 7).

⁸⁴ „Nahe Verwandte“ sind mit Blick auf Art. 25 f. PGR (Blutsverwandte), der die Blutsverwandtschaft umschreibt, wenigstens Eltern, Grosseltern, Geschwister, Kinder und Enkel sowie deren Ehegatten. „Nahe Verschwägte“ sind mit Blick auf Art. 26 PGR (Schwägerschaft), der die Schwägerschaft näher definiert, zumindest die Schwiegereltern, die Schwägerin und der Schwager. Der Begriff des nahen Verwandten bzw. Verschwägerten ist jedoch nicht ausschliesslich herkunftsmässig bzw. unter den damit verbundenen weiteren Gesichtspunkten, die in ehelichen Beziehungen gründen, zu betrachten, sondern ebenso unter persönlichen bzw. sozialen Aspekten. Daher kann eine nahe Verwandtschaft unter Umständen aufgrund einer besonderen persönlichen oder sozialen Nähe unter weiter entfernten Verwandten (zB Onkel, Tante, Nichte, Neffe) bejaht werden, wo in der Tat eine solche besteht und/oder der entferntere Verwandte auf die Hilfe des Vermieters (zB wegen Krankheit oder Gebrechlichkeit) angewiesen ist (zB weil alle übrigen näheren Verwandten weit weg oder überhaupt nicht im Land leben). Von den nahen Verwandten bzw. Verschwägerten in diesem weiteren Sinn zu unterscheiden sind Lebenspartner, Freunde oder nahe Bekannte. Bei diesen fehlt es an der geforderten verwandtschaftlichen Bindung bzw. Schwägerschaft, die durch die „Nähe“ zum Vermieter, wie gross diese auch sein mag, nicht ersetzt werden kann.

⁸⁵ Ein Beispiel: Nach Vertrag könnte die Wohnung nur mit sechsmonatiger Frist je auf den 1. November gekündigt werden. Das Haus wird anfangs Januar verkauft und der Erwerber am 20. Januar als Eigentümer in das Grundbuch (Hauptbuch) eingetragen. Der neue Eigentümer kann wirksam auf den 30. April kündigen. Kostet die neue gleichwertige Wohnung des Mieters monatlich CHF 200.-- mehr Miete, so muss der bisherige Eigentümer dem Mieter diesen Mehrzins bis 1. November zahlen.

Die eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit bei der Wohnungs- und Geschäftsmiete führt aber nicht dazu, dass der Grundsatz "Kauf bricht Miete" durch den Grundsatz "Heuer bricht Kauf" ersetzt wird. Richtig betrachtet stellt die neue Regelung das Resultat eines Kompromisses zwischen den genannten Grundsätzen dar.

Gemäss Art. 30 finden die Bestimmungen über die Veräusserung der Mietsache (Art. 29) sinngemäss Anwendung, wenn der Vermieter einem Dritten ein beschränktes dingliches Recht einräumt und dies einem Eigentümerwechsel gleichkommt. Dies trifft etwa dann zu, wenn der Vermieter einem Dritten eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht gewährt, das mit der Miete nicht vereinbar ist.⁸⁶

Durch die Vormerkung (Art. 556 SR) des Mietvertrages (über unbewegliche Sachen) im Grundbuch nach Art. 31 wird das Gebrauchsrecht des Mieters für die Dauer der Vormerkung zu einer Realobligation. Der Mietvertrag folgt damit ohne weiteres und uneingeschränkt dem Eigentum an der Sache. Da die Vormerkung nicht nur dem Vermieter gegenüber, sondern vielmehr gegenüber jeder Person wirkt, die später ein dingliches Recht an der Mietsache erwirbt, namentlich gegenüber dem Erwerber, ist es diesem verwehrt, gestützt auf Art. 29 Abs. 2 das Mietverhältnis zu kündigen.

Art. 31 Abs. 3 setzt geltendes Recht, nämlich § 1121 (Veräusserung der Sache), fort. Ohne Weitergeltung dieser Bestimmung käme es in den Fällen einer gerichtlichen Zwangsversteigerung von Grundstücken, bei denen verbücherte Miet- bzw. Pachtrechte bestehen, zu einer unerwünschten Änderung der Rechtslage.

⁸⁶ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1442.

Unter dem Begriff der “gehörigen Aufkündigung” i.S.d. Abs. 3 ist die ordentliche Kündigung (siehe Art. 37 ff.) zu verstehen.

Zu Art. 32

Die Regelung der Untermiete⁸⁷ in Art. 32 setzt geltendes Recht bedingt, nämlich mit umgekehrtem Vorzeichen, fort. Ist die Untervermietung nach dem geltenden § 1098 zulässig, wenn diese im Mietvertrag nicht ausdrücklich untersagt worden ist, soll der Mieter die Sache zukünftig nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten können. Mit der Nichtrezeption von Art. 262 Abs. 2 chOR, der das Verweigerungsrecht des Vermieters einschränkt, wird der in der Landtagssitzung vom 23. Juni 1993 geübten Kritik Rechnung getragen. Die Untervermietung des Mietobjekts gegen den ausdrücklichen Willen des Vermieters wird somit verhindert. Keine Untermiete stellen die Aufnahme des Ehegatten nach der Heirat oder die dauernde Aufnahme von Lebenspartnern im Mietobjekt dar, selbst wenn diese sich (im internen Verhältnis der Partner) an den Kosten der Miete beteiligen.

Zu Art. 33

Art. 33 behandelt die Übertragung der Miete von Geschäftsräumen auf einen Dritten durch den Mieter. Die Bestimmung regelt keine blosse Abtretung der Gläubigerrechte des Mieters, sondern die Übertragung des ganzen Vertrages (Vertragsübertragung), also sowohl der Rechte wie auch der Pflichten des Mieters, auf einen Dritten.⁸⁸

⁸⁷ Die Untermiete bezeichnet ein (Unter-)Vertragsverhältnis, in dem ein Mieter das gemietete Objekt ganz oder teilweise an einen anderen Mieter weitervermietet. Der Untermieter ist nur Inhaber eines obligatorischen Rechts gegenüber dem Hauptmieter, weshalb keine direkte Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und Untermieter besteht.

⁸⁸ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1443.

Abs. 1 sieht ausdrücklich vor, dass eine solche Übertragung nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig ist. Art. 263 Abs. 2 chOR, der dem Recht des Vermieters, die Zustimmung zu verweigern, die Schranke setzt, dass die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, wird nicht zur Rezeption vorgeschlagen. Dem Vermieter soll nach Ansicht der Regierung kein Vertragspartner aufgezungen werden können.

Mit der Zustimmung des Vermieters tritt nach Abs. 2 der Dritte in die Rechtsstellung des Mieters ein. Abs. 3 legt die schon erwähnte Wirkung der Übertragung fest, nämlich die Befreiung des Mieters von seinen Pflichten gegenüber dem Vermieter. Nach Schweizer Vorbild soll jedoch der Mieter für eine gewisse Zeit nach der Übertragung solidarisch mit dem Dritten haften.⁸⁹

Zu Art. 34

Art. 34 regelt die vorzeitige Rückgabe der Sache durch den Mieter. Dieser kann sich von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter insofern befreien, indem er einen für den Vermieter zumutbaren Ersatzmieter vorschlägt. Es genügt, wenn der Mieter einen einzigen Ersatzmieter vorschlägt, der zumutbar, zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Das Kriterium der Zumutbarkeit bemisst sich dabei nach objektiven Gesichtspunkten. Insbesondere können an den neuen Mieter nicht höhere Anforderungen als an den ausziehenden gestellt werden, es sei denn, dieser habe zu berechtigten Klagen Anlass gegeben oder sich sonst wie nicht vertragskonform verhalten. Andererseits darf aber auch der Vermieter durch den Mieterwechsel nicht schlechter gestellt werden als vorher. Mit dem Begriff "gleiche Bedingungen" ist insbesondere gemeint, dass der Vermieter vom seitens des

⁸⁹ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1444.

ausziehenden Mieters vorgeschlagenen Ersatzmieter grundsätzlich den gleichen Mietzins verlangen darf. Dies bedarf indessen einer Klarstellung. Selbstverständlich ist es dem Vermieter unbenommen, vom Ersatzmieter einen höheren Mietzins zu fordern. Geht dieser aber nicht darauf ein, so verliert der Vermieter diesfalls seine vertraglichen Rechte gegenüber dem ausziehenden Mieter, wenn der von ihm vorgeschlagene Ersatzmieter das Mietobjekt zum bisherigen Mietzins übernommen hätte.

Der Vermieter ist selbstverständlich nicht verpflichtet, mit dem an sich zumutbaren Ersatzmieter einen Mietvertrag abzuschliessen. Akzeptiert der Vermieter den Ersatzmieter, so tritt dieser zu den bisherigen Bedingungen an die Stelle des bisherigen Mieters, und zwar mit allen Rechten und Pflichten. Es findet mithin ein Parteiwechsel statt.

Wenn trotz entsprechender Bemühungen des vorzeitig ausziehenden Mieters und des Vermieters kein Ersatzmieter gefunden werden kann, so muss der Mieter bis zur nächstmöglichen Beendigung des Vertrages den Mietzins bezahlen (Abs. 2). Abs. 3 entlastet den Mieter von der Zinszahlungspflicht, soweit der Vermieter infolge der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache Ersparnisse macht (Bst. a) oder aus der anderweitigen Verwendung der Sache einen Gewinn erzielt oder absichtlich zu erzielen unterlässt (Bst. b). So ginge es beispielsweise nicht an, wenn der Vermieter nach Rückgabe der Sache Erneuerungen vornähme, aus diesem Grund die Sache nicht vermieten könnte und dann noch vom Mieter den vollen Mietzins beanspruchen würde.⁹⁰

⁹⁰ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1446.

Zu Art. 35

Durch allfällige Vertragsbestimmungen, die dem Mieter ganz oder teilweise die Verrechnung seiner Mietzinsschulden mit den Forderungen, die ihm gegenüber dem Vermieter zustehen, verbieten, würden Mieter zur bedingungslosen Zahlung des Mietzinses gezwungen. Dies ist insofern stossend, als der Mieter in Ausübung eines ihm zustehenden Rechts Mängel auf Kosten des Vermieters hat beheben lassen. Um dies zu verhindern, erklärt Art. 35, dass weder der Mieter noch der Vermieter im Voraus auf die Verrechnung von Forderungen aus dem Mietverhältnis verzichten können.⁹¹

Zu Art. 36 bis 50

In diesen Bestimmungen ist die Beendigung des Mietverhältnisses geregelt. Die entsprechenden Bestimmungen des geltenden Rechts sind im ABGB (§§ 1113 bis 1116) und in der ZPO (§§ 560, 567 und 569) enthalten, wobei § 560 ZPO den § 1116 derogiert und § 569 ZPO § 1114 einschränkt. Wie nach geltendem Recht enden befristete Mietverhältnisse mit Zeitablauf (Art. 36), können jedoch ausserordentlich gekündigt werden (Art. 43 - 46); unbefristete Mietverhältnisse enden durch ordentliche (Art. 37 - 42) oder ausserordentliche Kündigung (Art. 43 - 46).

Zu Art. 36

Abs. 1 bezieht sich auf die Beendigung befristeter Mietverhältnisse und besagt, dass diese mit Ablauf der vereinbarten Dauer ohne Kündigung enden.⁹²

⁹¹ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1446.

⁹² Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1447.

Abs. 2 hält fest, dass ein befristetes Mietverhältnis, welches nach Ablauf der vereinbarten Dauer stillschweigend fortgesetzt wird, als Vertrag auf unbestimmte Zeit betrachtet wird. Diese Vermutung ist jedoch nicht zwingend und kann durch den Beweis widerlegt werden, dass der Wille der Parteien anders war.⁹³

Zu Art. 37 bis 42

In Art. 37 ff. sind Form-, Frist- und Terminfragen geregelt, welche die Autonomie der Parteien in der Ausgestaltung der Kündigungsmodalitäten teilweise einschränken. Während die Kündigungsfristen zwar verlängert, nicht aber verkürzt werden können (Art. 37), sind die gesetzlichen Kündigungstermine dispositiver Natur. Haben die Vertragsparteien keinen Kündigungstermin bestimmt, greifen die Art. 38 - 42. Bei der Miete unbeweglicher Sachen wird vorgeschlagen, abweichend von der Rezeptionsvorlage (Art. 266b bis 266e chOR) als gesetzlichen Kündigungstermin jeweils das Ende eines Monats vorzusehen.⁹⁴ Es soll im Fall der Nichtregelung durch die Parteien eine faktische Verlängerung der Kündigungsfristen verhindert werden. Würden die gesetzlichen Kündigungstermine der Art. 266b bis 266e chOR übernommen, so müssten die Parteien mangels vertraglicher Regelung auf Ende einer ein-, drei- bzw. sechsmonatigen Mietdauer kündigen. War Mietantritt einer Wohnung beispielsweise am 14. März und wird die Kündigung (zwei Jahre später) am 20. Juni ausgesprochen, so ist der gesetzliche Kündigungstermin nach Art. 266c chOR der 14. Dezember, nach Art. 39 dagegen der 30. September. Unter den Begriff der Wohnung fallen alle gemäss der vereinbarten vertraglichen Nutzung dem Privatleben dienenden Räume, d.h. Einfamilienhäuser, möblierte oder nicht möblierte Wohnungen sowie nicht möblierte,

⁹³ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1447.

⁹⁴ Unbewegliche Sache im Sinne von Art. 38 sind im Wesentlichen Liegenschaften (Park-, Sport- und Campingplätze, Keller, Scheunen, Stallungen). Die Definition umfasst alle Grundstücke, die weder Wohn- oder Geschäftsräume, noch möblierte Zimmer, noch gesondert vermietete Einstellplätze oder ähnliche Einrichtungen sind.

zu Wohnzwecken vermietete Zimmer. Nicht unter den Begriff der Wohnung fallen möblierte Einzelzimmer.

Die längeren gesetzlichen Kündigungsfristen gemäss Art. 40 für Geschäftsmietverhältnisse sollen insbesondere zwei Umständen Rechnung tragen. Zum einen ist der Markt für vergleichbare zu mietende Geschäftslokalitäten kleiner als der Mietwohnungsmarkt, zum anderen nimmt der Informationsbedarf des Geschäftsmieters seinen Kunden gegenüber eine gewisse Zeit in Anspruch.

Eine weitere Abweichung von der Rezeptionsgrundlage (siehe Art. 266e chOR) wird bei Art. 41 vorgeschlagen: Von Art. 266e chOR nicht erfasst werden nach dem klaren Wortlaut unmöblierte einzelne Zimmer. Diese sind laut Lehre entweder unbewegliche Sachen i.S.v. Art. 266b oder Wohnung i.S.v. Art. 266c oder Geschäftslokal i.S.v. Art. 266d chOR. Die Rechtsfolge davon ist, dass eine Kündigungsfrist von drei bzw. sechs Monaten einzuhalten ist. Damit entsteht ein nicht gewollter Widerspruch zur für unmöblierte Einzelzimmer gewollten kurzen ordentlichen Kündigungsfrist. Daher werden abweichend von der Rezeptionsvorlage von Art. 41 auch unmöblierte Einzelzimmer erfasst.⁹⁵ Zudem soll abweichend von Art. 266e chOR eine dreissigtägige Kündigungsfrist zur Anwendung gelangen und die Kündigung jeweils zum Monatsende möglich sein.

Art. 42 betrifft sämtliche Mietverhältnisse für bewegliche Sachen mit Ausnahme derjenigen für Fahrnisbauten und für Sachen, die zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen vermietet werden. Mietverhältnisse für bewegliche Sachen können mit einer Kündigungsfrist von mindestens drei Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt gekündigt werden.⁹⁶

⁹⁵ Zur Schweizer Rechtslage siehe Higi Peter, Zürcher Kommentar zu Art. 266-268b chOR, Zürich 1995, zu Art. 266e OR Rz 13.

⁹⁶ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1450.

Zu Art. 43 bis 46

Gegenstand der Art. 43 bis 46 ist die vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses.

Die ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund kann fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens vier Wochen,⁹⁷ auf einen beliebigen Zeitpunkt, erfolgen (Art. 43). Anders als nach Art. 266g Abs. 1 chOR muss damit in Fortführung geltenden Rechts nicht die gesetzliche Kündigungsfrist eingehalten werden.

Es wird vorgeschlagen, Art. 266g Abs. 2 chOR nicht zu rezipieren. Diese Bestimmung sieht vor, dass der betroffene Richter die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände bestimmt. Dies würde insofern die §§ 1295 ff. derogieren, als es für den betroffenen Richter zu einer Ausdehnung der bestehenden Prüfungskriterien käme.

Das Verhältnis zwischen den “wichtigen Gründen” im Sinn des Art. 43 und anderen ausserordentlichen Auflösungsgründen wie zB Zahlungsverzug (Art. 13), Vertragsverletzung (Art. 15) oder Schlechtleistung (Art. 21) ist das folgende: Als wichtige Gründe kommen ausschliesslich im Moment des Vertragsschlusses unbekannte, nicht voraussehbare und ausserordentlich schwer wiegende Umstände in Betracht. Art. 43 ist lediglich als eine allgemeine Regel, d.h. als Auffangtatbestand, zu betrachten, welcher die vom Gesetz im Einzelnen geregelten besonderen Tatbestände unzumutbarer Fortsetzung des Mietverhältnisses als *lex specialis* vorangehen.⁹⁸ Tatsachen, die Voraussetzungen einer der besonderen gesetzlich geregelten ausserordentlichen Kündigungsberechtigung darstellen (zB Art. 13, 15 oder 21), begründen demnach konsequenterweise dann keinen wich-

⁹⁷ Zur Begründung für das Abstellen auf eine vierwöchige Frist anstelle der Frist von 30 Tagen des chOR siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

⁹⁸ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266g chOR Rz 13.

tigen Grund im Sinn des Art. 43, sondern berechtigen einzig zur ausserordentlichen Kündigung gemäss der entsprechenden gesetzlichen Regelung, wenn sie sich so verwirklicht haben, wie die besondere gesetzliche Regelung es als Voraussetzung formuliert.⁹⁹

Art. 44 räumt dem Vermieter im Falle des Konkurses des Mieters, dem die Mietsache zuvor schon übergeben worden ist, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine ausserordentliche Kündigungsberechtigung ein. Das Gesetz strebt die Aufrechterhaltung des Vertrages unter Sicherstellung des Vermieters an. Die Berechtigung (nicht aber eine Verpflichtung) des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses geht dabei über Art. 36 KO hinaus. Sie entsteht erst, wenn vier Voraussetzungen zusammen im Zeitpunkt der Kündigungsausübung erfüllt sind: 1.) ein gültiges Mietverhältnis über Wohn- oder Geschäftsräume nach Mietantritt, 2.) Konkurs des Mieters, 3.) schriftliche Fristansetzung zur Sicherstellung der künftigen Mietzinse sowie 4.) das Ausbleiben der Sicherheitsleistung.¹⁰⁰

Bei der Rezeption werden zwei Anpassungen vorgenommen: Zum einen soll vermieden werden, dass die Norm für alle Formen der Miete, namentlich auch für die Miete beweglicher Sachen, Geltung beanspruchen kann.¹⁰¹ Deshalb wird eine Beschränkung auf Wohn- und Geschäftsraummiete vorgeschlagen. Zum anderen kann nach liechtensteinischem Recht nur der Masseverwalter Adressat der Fristsetzung zur Zahlung einer Sicherheitsleistung sein (und nicht auch der Mieter), da aufgrund von Art. 16 Abs. 1 KO durch Eröffnung des Konkurses dem Gemeinschuldner die freie Verfügung über die Konkursmasse entzogen wird.

⁹⁹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266g chOR Rz 14.

¹⁰⁰ Zur Schweizer Rechtslage siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266h chOR Rz 41.

¹⁰¹ Zur Schweizer Rechtslage siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266h chOR Rz 3.

Den Umfang der Sicherstellung hat die Fristansetzung nicht zu bezeichnen, da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass vollumfängliche Sicherstellung des (im Zeitpunkt der Fristansetzung) künftigen Mietzinses inklusive Nebenkostenentschädigung verlangt wird. Dabei wird die vollumfängliche Sicherstellung bei unbefristeten Mietverhältnissen durch den nächsten möglichen ordentlichen Kündigungstermin umfangmässig begrenzt, bei befristeten Mietverhältnissen durch das Ende der vereinbarten Mietdauer.¹⁰²

Stirbt der Mieter, so wird im Gegensatz zum chOR (Art. 266i) auch dem Vermieter, ausser bei der Miete von Wohnräumen, ein ausserordentliches Kündigungsrecht nach Art. 45 Abs. 1 eingeräumt.

Mit Art. 45 Abs. 2 - 4 wird – mit Abweichungen – die Übernahme von § 14 des österreichischen Mietrechtsgesetzes (öMRG)¹⁰³ vorgeschlagen. Diese Bestimmung behandelt das besondere Eintrittsrecht naher Familienangehöriger in das Mietverhältnis eines Verstorbenen, sofern die eintrittsberechtigten nahen Angehörigen mit dem Verstorbenen in den in Betracht kommenden Wohnräumen auch zusammengelebt hatten und diese Personen zudem ein dringendes Wohnbedürfnis haben. Diese Schutzbestimmung ist im schweizerischen Recht nicht enthalten. Sie sollte daher aus dem österreichischen Recht übernommen werden, da sie sicherstellt, dass die in Abs. 3 aufgezählten nahen Angehörigen nach dem Tod des Mieters in der von ihnen mitbenützten und weiterhin benötigten Wohnung weiter verbleiben können und nicht unversehens der Gefahr der Obdachlosigkeit ausgesetzt sind. In den bestehenden Mietvertrag können somit nur der Ehegatte, der eingetragene Partner, der Lebensgefährte und Verwandte in gerader Linie einschliesslich der Wahlkinder und den Geschwistern treten.

¹⁰² Zur Schweizer Rechtslage siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266h OR Rz 58 f.

¹⁰³ Bundesgesetz vom 12.11.1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.

Art. 46 ist zu Gunsten des Mieters relativ zwingender Natur und hat Konsumentenschutzfunktion. Die Bestimmung räumt dem Mieter eines Gerätes, das den Konsumgütern zuzuordnen ist (Fernsehapparate, Stereoanlagen, Haushaltgeräte, Automobile usw.) eine zwingend ausgestaltete, relativ kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Voraussetzung ist dabei einerseits, dass der Vermieter solche Verträge im Rahmen seiner geschäftlichen Tätigkeit abschliesst.¹⁰⁴ Andererseits ist für das ausserordentliche vorzeitige Kündigungsrecht ausser der Miete einer beweglichen Sache auch der private Verwendungszweck des Mietobjektes Voraussetzung. Geschäftsleute können sich im Rahmen ihrer Tätigkeit nicht auf die Bestimmung berufen.

Das Verhältnis der Art. 46 und 42 wird vom Grundsatz von Regel und Ausnahme geprägt, und zwar in zweifacher Weise: Zum einen beschränkt sich Art. 46 im Gegensatz zu Art. 42, der alle Arten der Miete beweglicher Sachen erfasst, auf die Miete von Konsumgütern. Zum anderen spielt es hinsichtlich des Geltungsbereichs von Art. 46 grundsätzlich keine Rolle, ob das Mietverhältnis über das Konsumgut befristet oder unbefristet ausgestaltet worden ist, während Art. 42 als Gegenstand in sachlicher Hinsicht grundsätzlich lediglich die unbefristete Miete beweglicher Sachen erfasst.

Sodann begründet einzig Art. 46 eine ausserordentliche Kündigungsberechtigung des Konsumenten (Mieters), wenn die vertraglichen Kündigungsbestimmungen eine Befristung oder Terminierung der Mieterkündigung vorsehen, die eine einseitige Vertragsauflösung nur zu einem späteren Zeitpunkt als Art. 46 selbst ermöglichen (zB durch eine unechte Befristung).¹⁰⁵ Zum anderen erfasst die ausserordentliche Kündigungsberechtigung des Art. 46 ebenfalls alle befristeten

¹⁰⁴ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1453.

¹⁰⁵ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266f chOR Rz 9.

Konsumgütermieten,¹⁰⁶ während Art. 42 als Gegenstand in sachlicher Hinsicht grundsätzlich lediglich die unbefristete Miete beweglicher Sachen erfasst.

Es ist bei Art. 46 insofern eine Abweichung von der Rezeptionsvorlage vorzunehmen, als zum einen die Rezeption eines Redaktionsversehens¹⁰⁷ des schweizerischen Gesetzgebers verhindert werden soll. Zumal Art. 46 den Mieter schützen soll, kann es sich bei der Frist des Art. 266k chOR nicht um eine Minimalfrist, wie es der Wortlaut dieser Bestimmung nahelegt, sondern nur um eine Maximalfrist handeln.¹⁰⁸ Zum anderen wird wiederum die Frist von 30 Tagen auf vier Wochen verkürzt¹⁰⁹ und aufgrund der gleichen Überlegungen wie bereits bei Art. 38 bis 41 als gesetzlicher Kündigungstermin jeweils das Ende eines Monats vorgesehen.

Zu Art. 47 bis 50

Die Art. 47 bis 50 regeln die Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen.

Die Kündigung bedarf grundsätzlich keiner bestimmten Form. Eine Ausnahme macht die Wohnungs- und Geschäftsmiete, für die Art. 47 Abs. 1 das Schriffterfordernis (§ 886) vorsieht. Für die Mieterkündigung wird die einfache Schriftlichkeit vom Gesetz aus Gründen der Rechtssicherheit (Beweissicherheit) gefordert. Die Kündigung des Vermieters hat den qualifizierten Erfordernissen von Art. 47 Abs. 2 zu genügen. Im Gegensatz zum chOR (Art. 266I Abs. 2) ist allerdings nicht

¹⁰⁶ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266f chOR Rz 10.

¹⁰⁷ Trotz des „missverständlichen Wortlautes“ folgt aus der ratio legis und der Systematik, dass die 30-tägige Kündigungsfrist eine Maximalfrist und der jeweilige Termin am Ende einer dreimonatigen Mietdauer ein Mindesttermin ist (vgl. Honsell, Vogt, Wiegand, Obligationenrecht I, zu Art. 266k chOR Rz 7).

¹⁰⁸ SVIT-Kommentar Mietrecht, a.a.O., zu Art. 266k chOR Rz 4; Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266k chOR Rz 20.

¹⁰⁹ Zur Begründung und den von dieser Änderung betroffenen weiteren Bestimmungen siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

die Verwendung eines amtlich genehmigten Formulars vorgeschrieben; es genügt, wenn die schriftliche Kündigung die in Abs. 2 abschliessend aufgezählten Elemente enthält.¹¹⁰ Damit soll die Kündigung über einfaches Schreiben – unter Einhaltung der Mindestinhaltsvorschriften – auch weiterhin möglich sein. Auf den Formularzwang nach schweizerischem Vorbild wird verzichtet, weil dies zu einer unerwünschten Bürokratisierung der Kündigung führen würde. Die Verletzung der gesetzlichen Formvorschriften führt zur Nichtigkeit der Kündigung (Art. 50).

Art. 48 und 49 regeln die Kündigung von Mietverhältnissen für Familienwohnungen. Die Familienwohnung im Sinne dieser Bestimmung ist die Wohnung, in der die Ehegatten ihren gemeinsamen Haushalt haben.¹¹¹

Bei Familienwohnungen kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des anderen kündigen (Art. 48 Abs. 1). Fehlt diese Zustimmung, ist die Kündigung nichtig (Art. 50). Diese Gültigkeitsvoraussetzung wird vor allem bei Ehestreitigkeiten nützlich sein; denn es wird dadurch verhindert, dass ein Ehegatte den Mietvertrag für die gemeinsame Familienwohnung ohne Wissen des anderen kündigt.¹¹²

Art. 48 Abs. 2 sieht vor, dass wenn ein Ehegatte die Zustimmung des anderen nicht einholen kann oder sie ihm ohne triftigen Grund verweigert wird, der kün-

¹¹⁰ Es sind dies a) die Bezeichnung des Mietgegenstandes, auf welchen sich die Kündigung bezieht, sowie b) die Angabe des Zeitpunkts, auf den die Kündigung wirksam wird. Ist gesetzlicher Kündigungstermin ein beliebiger Zeitpunkt (siehe Art. 13 Abs. 2, 15 Abs. 3, 43, 85 Abs. 2, 88 Abs. 1, 93 Abs. 3 oder Art. 101 Abs. 1), ersetzt die Angabe der Kündigungsfrist bzw. das Ende derselben die Angabe des Zeitpunktes, auf den die Kündigung wirksam wird. Darf die Kündigung in einem konkreten Anlassfall fristlos erfolgen, genügt die Angabe des Vermerkes "unverzüglich", "fristlos", "sofort" oder ähnlich.

¹¹¹ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1454.

¹¹² Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1454.

digungswillige Ehegatte das Gericht anrufen kann. Abs. 3 stellt klar, dass Art. 48 auch bei eingetragenen Partnerschaften gilt.

Damit der Ehegatte bzw. der eingetragene Partner, welcher nicht Mieter ist, seine Rechte gegebenenfalls wahrnehmen kann, sieht Art. 49 vor, dass die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung sowohl dem Mieter als auch dessen Ehegatten bzw. eingetragenen Partner separat zuzustellen sind. Wird diese Formvorschrift nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig (Art. 50).

Zu Art. 51 und 52

In Art. 51 und 52 geht es um die Rückgabe der Mietsache. Art. 51 betrifft die Rückgabe der Sache im Allgemeinen. Ohne eine abweichende Abmachung der Parteien hat die Rückgabe am letzten Tag des Mietverhältnisses während der üblichen Geschäftszeit zu erfolgen. Abs. 1 bestimmt, dass der Mieter am Ende des Mietverhältnisses die Sache in dem Zustand zurückzugeben hat, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Konsequenterweise haftet der Mieter nicht für die sich aus der vertragsgemässen Benützung ergebende Abnützung der Sache, denn dafür erhält der Vermieter den Mietzins. Demgemäss führen Nagelöcher, Bildumrisse, Farbveränderungen u.ä. nicht zum Ersatzanspruch des Vermieters. Andererseits haftet der Mieter für Schäden aus vertragswidrigen oder unsorgfältigen Handlungen sowie für übermässige Abnützung. Abs. 2 bestimmt, dass Vereinbarungen im Voraus unzulässig sind, wonach der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter eine Entschädigung leisten muss, welche anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst.

Gemäss Art. 52 obliegt es dem Vermieter, die Mietsache bei der Rückgabe genau und umgehend zu prüfen und dem Mieter sofort die erkennbaren Mängel zu

melden, für welche dieser eintreten muss (Mängelrüge nach Abs. 1).¹¹³ Die diesbezügliche Erklärung des Vermieters ist dabei an keine bestimmte Form gebunden, soll aber grundsätzlich schriftlich im Anschluss an ein Rückgabeprotokoll erfolgen. Diese Norm soll der Beweissicherung und damit der Prozessökonomie dienen.

Versäumt dies der Vermieter, so kann er für „offene Mängel“, die er bei übungsgemässer Untersuchung hätte erkennen können, im Nachhinein keine Schadenersatzansprüche mehr erheben (Abs. 2). Kommen nicht erkennbare Mängel erst später zum Vorschein, so muss sie der Vermieter dem Mieter sofort nach deren Entdeckung melden (Abs. 3), da dieser sonst von jeder Haftung befreit ist.¹¹⁴

Ein rasches Handeln des Vermieters ist auch deshalb notwendig, damit für den Streitfall die Beweisführung erleichtert wird. Jede andere Lösung widerspräche dem Grundsatz von Treu und Glauben und würde die Rechtssicherheit gefährden.

Aus diesen Gründen enthält die Bestimmung zum einen die obenerwähnten rechtlichen Folgen, d. h. den Verlust der Schadenersatzansprüche des Vermieters, welcher der vorgeschriebenen Überprüfungs- und Meldepflicht nicht nachkommt. Dies gilt indessen nicht für Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren (Abs. 2).¹¹⁵

Zum anderen wird aus Gründen der Rechtssicherheit in Abweichung der Rezeptionsgrundlage vorgeschlagen, das Recht des Vermieters zur Geltendmachung von

¹¹³ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1456.

¹¹⁴ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1457.

¹¹⁵ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1457.

Schadenersatzansprüchen auf zwölf Monate zu befristen, wobei sich diese Frist – im Interesse der Gleichbehandlung von Mieter und Vermieter – an der Regelung des Art. 28 Abs. 3 orientiert.

Zu Art. 53 und 54

Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen sollen für Mietzinse weiterhin neben Einrichtungsgegenständen i.e.S. ein Retentionsrecht an allen beweglichen Sachen haben, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören, zB Mobiliar, Maschinen, Warenvorräte, Heizöl im Tank, etc. (Art. 53 Abs. 1).

Zumal sich die Regelung des geltenden § 1101 seit ihrer Einführung im Jahre 1976 in der Praxis grundsätzlich bewährt hat, soll der Art. 53 zugrundeliegende Art. 268 chOR mit Anpassungen rezipiert werden. Zum einen soll in Abs. 1 in Fortführung geltenden Rechts die Beschränkung des Retentionsrechts in zeitlicher Hinsicht auf einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins nicht rezipiert werden. Zum anderen soll die in Art. 268 chOR enthaltene Beschränkung des Retentionsrechts auf Geschäftsräume nicht übernommen werden. Ausgeschlossen vom Retentionsrecht sind die persönlichen Effekten des Mieters, die zur Berufsausübung notwendigen Sachen und die unpfändbaren Gegenstände.

Art. 53 Abs. 2 sieht vor, dass der (Haupt-)Vermieter an den vom Untermieter eingebrachten Sachen ebenfalls ein Retentionsrecht hat. Abweichend von der Rezeptionsgrundlage wird angesichts der diesbezüglich unklaren Schweizer Regelung¹¹⁶ ausdrücklich festgehalten, dass das Retentionsrecht des Vermieters die vom Untermieter eingebrachten Gegenstände insoweit umfasst, wie der Mieter

¹¹⁶ Zur Schweizer Rechtslage siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 268-268b chOR Rz 46.

selbst als Untervermieter dem Untermieter gegenüber ein Retentionsrecht besitzt. Dadurch ist auch die geforderte Gleichbehandlung von Mieter und Untermieter in Bezug auf die unpfändbaren Sachen i.S.v. Abs. 3 gegeben.

Sachen Dritter werden vom Retentionsrecht des Vermieters im Grundsatz erfasst.¹¹⁷ Vorbehalten bleiben jedoch die in Art. 54 geregelten Ausnahmefälle: a) Der Vermieter (dessen guter Glaube zu vermuten ist) weiss oder kann im Zeitpunkt des Mietantrittes wissen, dass die vom Mieter beim Mietantritt eingebrachten Sachen einem Dritten gehören (Abs. 1); b) Der Vermieter (dessen guter Glaube wiederum zu vermuten ist) erlangt erst während der Mietdauer Kenntnis darüber, dass die beim Mietantritt oder später vom Mieter eingebrachten Sachen nicht in dessen Eigentum stehen (Abs. 2); c) Ausgenommen sind letztlich gestohlene, verlorene oder abhanden gekommene Sachen Dritter (Abs. 1).

Da in den Art. 294 bis 296 EO bereits Bestimmungen zur Sicherung bzw. Durchsetzung des Retentionsrechts nach Art. 53 enthalten sind, erübrigt sich die Rezeption von Art. 268b chOR.

3.1.2 Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Zu Art. 55 bis 65

Gegenstand der Art. 55 bis 65 ist gemäss Überschrift der „Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters von Wohn- und Geschäftsräumen“. Damit ist auch schon gesagt, dass der Geltungsbereich dieser Normen grundsätzlich nach Schweizer Vorbild auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen beschränkt ist.

¹¹⁷ Zur Schweizer Rechtslage siehe Higi Peter, a.a.O., zu Art. 266h chOR Rz 51 ff.

Die bisher geltenden Schutzbestimmungen (§§ 1108 ff.) waren auf die Miete von Wohnungen beschränkt. Der neue Geltungsbereich bringt für Liechtenstein eine Ausdehnung der Unzulässigkeitsgesetzgebung auch auf Geschäftsräume mit sich. In der Schweiz wird die Geltung der Missbrauchsgesetzgebung für die Miete von Geschäftsräumen nicht in Frage gestellt.

Während die Unzulässigkeitsgesetzgebung der Art. 55 bis 65 somit bei jeder Geschäftsraummieta gilt, sind bei der Wohnraummieta Ferienwohnungen, die für höchstens sechs Monate gemietet werden (Art. 2 Abs. 2), und luxuriöse Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser im Sinne von Art. 3 Abs. 2 vom Geltungsbereich der Art. 55 bis 65 ausgenommen.

Das vorrangige Ziel der Art. 55 bis 65 ist es, die Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen vor Unzulässigkeiten in der Mietpreisgestaltung seitens der Vermieter zu schützen. Der Schutz wird dabei im Wesentlichen durch Kontrollrechte des Mieters gegenüber dem Vermieter im konkreten Einzelfall gewährt (siehe Art. 60 bis 64), nicht hingegen durch generelle Eingriffe des Gesetzgebers.¹¹⁸

Der Grundsatz der Privatautonomie und damit der Vertragsfreiheit wird für das Mietvertragsrecht gewahrt und überlässt die Preisgestaltung grundsätzlich dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage. Das Recht der Vertragsparteien, den Mietpreis zu bestimmen, wird zum einen grundsätzlich durch das bestehende Marktungleichgewicht von Angebot und Nachfrage und im Besonderen durch den Rahmen, den die Art. 55 bis 65 als Unzulässigkeitsschutzrecht aufstellen, begrenzt. Die Bekämpfung von Unzulässigkeit bildet denn auch den vorrangigen Gegenstand dieser Normen. Entsprechend erlauben diese einerseits in bestimmten Fällen eine Mietzinsüberprüfung auf Unzulässigkeit hin und geben anderer-

¹¹⁸ Vgl. Higi Peter, Zürcher Kommentar zu Art. 269-270e chOR, Zürich 1984, Vorbemerkungen zu Art. 269-270e OR Rz 166.

seits Massstäbe zur (zulässigen) Mietzinsfestlegung ab.¹¹⁹ Die genannten Anfechtungsmöglichkeiten dienen dabei nicht der Bestimmung des zulässigen Mietzinses durch staatliche Instanzen im Einzelfall, sondern im Grundsatz bloss der Unzulässigkeitsverhinderung gegenüber der in der Regel sozial schwächeren Vertragspartei, dem Mieter.¹²⁰

Zu Art. 55 und 56

Kernbestimmungen der gegenständlichen Unzulässigkeitsgesetzgebung der Art. 55 bis 65 sind die zwingendes Recht darstellenden Art. 55 und 56.

Die Artikel 55 bis 65 sind grundsätzlich der schweizerischen Rezeptionsvorlage (vgl. Art. 269, 269a, 269b, 269c, 269d, 270, 270a, 270b, 207c, 270d und 270e chOR) nachgebildet. Bewusste Liechtenstein spezifische Abweichungen bestehen hingegen bei den Art. 269, 269a, 269d Abs. 2, 270, 270a Abs. 1, 270b Abs. 1 chOR, weil sich diese Artikel teilweise widersprechen und vereinzelt unpraktikabel erscheinen. Die entsprechenden Erläuterungen erfolgen zu den jeweiligen Artikeln.

Die Regierung hat sich aus folgenden Gründen veranlasst gesehen, die Abweichungen zu den oben aufgelisteten Artikeln vorzunehmen: Zum einen hat der Schweizer Gesetzgeber dem Schweizer Bundesgericht die konkrete Ausgestaltung der Mietzinsregelung überlassen. Demgemäss hat in der Vergangenheit das Schweizer Bundesgericht wiederholt in die gesetzlichen Regelungen dieser Artikel entsprechend eingegriffen und dadurch ein ausgesprochen kompliziertes Regelungswerk (*praeter legem*) geschaffen. Nach der Rechtsprechung des Liechtensteinischen Staatsgerichtshofes wären die nur schwer zu praktizierenden Bun-

¹¹⁹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 269-270e chOR Rz 9 und 83.

¹²⁰ Vgl. Higi Peter, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 269-270e chOR Rz 185.

desgerichtlichen Regelungen wie im Ursprungsland auszulegen und würden zudem für Liechtenstein Geltung entfalten. Dieser Umstand bedingt eine quasi Delegation der konkreten Ausgestaltung der Mietzinsregelung an das Schweizer Bundesgericht, was nicht Intention des liechtensteinischen Gesetzgebers sein kann.

Zum anderen haben sich die in Liechtenstein geltenden §§ 1108g ff. zur Unzulässigkeit von Mietzinserhöhungen sehr gut bewährt und wäre ein Abgehen der bestehenden klaren Bestimmungen hin zur oben beschriebenen Problematik ein unnötiger Rückschritt. Mit dem geplanten Beibehalt der nunmehr auf liechtensteinische Verhältnisse adaptierten §§ 1108g ff. sollen abweichend von der bestehenden Regelung Anfangsmietzinse zwar anfechtbar sein, dies allerdings nur in eingeschränkter Form.

Art. 269 chOR enthält eine Definition des Missbrauchs, welche an zwei unabhängig voneinander geltende Kriterien anknüpft:¹²¹ Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Ertrag ist die Summe, die dem Vermieter nach Abzug aller Unterhalts-, Betriebs-, Verwaltungs- und Fremdkapitalkosten von den Mietzinseinnahmen verbleibt. Ins Verhältnis gesetzt zu den investierten Eigenmitteln zeigt der Ertrag die Nettorendite an, die der Vermieter aus einem bestimmten Mietobjekt zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt. Die Eigenmittel errechnen sich aus der Differenz zwischen Anlagewert und dem zur Finanzierung desselben aufgewendeten Fremdkapitals. Ob der Ertrag übersetzt, die Rendite missbräuchlich ist, hängt somit grundsätzlich von der Bestimmung des zulässigen Renditensatzes und des Anlagenwertes ab. Die Feststellung durch die Gerichte, es sei ein Ertrag übersetzt (und damit missbräuch-

¹²¹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269 chOR Rz 23.

lich), verlangt, dass von diesen festgestellt wird, was kein übersetzter, sondern ein noch zulässiger bzw. angemessener Ertrag ist. Es dient somit der angemessene Ertrag als Hilfsmittel zur Bestimmung des übersetzten Ertrages. Dabei ist zu betonen, dass noch nicht alles, was unangemessen erscheint, bereits ein Missbrauch ist.¹²²

Die Rezeption von Art. 269 chOR würde für die liechtensteinischen Gerichte bedeuten, dass die oben aufgezeigte aufwändige wie umfassende Prüfung jeweils im Streitfall durchzuführen wäre.

Art. 55 Abs. 1 hingegen regelt auf Liechtenstein herabgebrochen die Unzulässigkeit eines Anfangsmietzinses, wenn der Vermieter alternativ von einer subjektiven Notlage oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert und dadurch bei Zutreffen eines der Kriterien ein unangemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Die Unzulässigkeit liegt dabei unter dem Missbrauchstatbestand, wodurch der Mieter günstiger gestellt ist.

Ein Vermieter nutzt die subjektive Notlage eines Mieters dann aus, wenn durch die Gestaltung des Mietpreises der Marktmechanismus ausgeschaltet wird und der Mieter nicht auf billigeren Wohnraum ausweichen kann. Auf eine eventuelle Zwangslage des Mieters kommt es dabei nicht an. Der Grund der Notlage des Mieters (als erste mögliche Klagevoraussetzung) ist dann gegeben, wenn (erstens) der Mieter im Verständnis vernünftiger und korrekter Menschen gute persönliche und/oder familiäre Gründe dafür hatte und ihn (zweitens) diese Gründe "zwangen", sozusagen das erstbeste Angebot anzunehmen. Gefordert ist damit – nebst wenigstens einem "guten Grund" – auch eine (objektive) Dringlichkeit der Ersatzbeschaffung, die das Gesetz mit "Notlage" umschreibt. Es genügen somit

¹²² Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269 chOR Rz 35.

einzig (objektiv) ernst zu nehmende Gründe, die ein gewisses Gewicht besitzen müssen und die Zwangslage auf Grund aller Begleitumstände verständlich erscheinen lassen.

Von einer marktbeherrschenden Stellung kann grundsätzlich dann ausgegangen werden, wenn der Vermieter ohne Wettbewerber ist oder keinem wesentlichen Wettbewerb ausgesetzt ist oder eine im Verhältnis zu seinen Wettbewerbern überragende Marktstellung hat. Die massgebliche "örtliche Marktlage" stellt dabei auf das Marktsegment ab, in dem Geschäfts- und Wohnraummieter – objektiv besehen nach ihren wirtschaftlichen Fähigkeiten und persönlichen und betrieblichen Bedürfnissen – in der zur Verfügung stehenden Zeit ein Lokal (bzw. eine Wohnung) zu suchen haben. Der Mieter hat (echte) erfolglose Suchbemühungen zu belegen.

Bei der Prüfung des unangemessenen Ertrages kann auf die obigen Ausführungen der Rezeptionsvorlage zu Art. 269 chOR zurückgegriffen werden.

Die Unzulässigkeitsüberprüfung des Art. 55 erfolgt allerdings nicht von Amtes wegen, sondern lediglich auf Verlangen des Mieters hin. Da es bei der Norm im Wesentlichen nur um Sicherstellung der Unzulässigkeitsüberprüfung geht, respektiert die Norm grundsätzlich die Vertragsfreiheit der Parteien und verwirklicht insofern keinen Einbruch in den Grundsatz von "Pacta sunt servanda".

Die zweite Missbrauchsdefinition von Art. 269 chOR stellt auf einen offensichtlich übersetzten Kaufpreis für die Sache ab, die vermietet wird bzw. in der sich die Mietsache befindet. Sie visiert im Wesentlichen die Mietzinskalkulation nach einer (entgeltlichen) Handänderung an. Unter Handänderung wird nur der Verkauf (Veräusserung) einer Liegenschaft bzw. Mietsache an einen Dritten verstanden. Keine Handänderung stellt daher etwa der Erbgang dar. Motiv der Bestim-

mung ist es, die Überwälzung zu hoher Gestehungskosten auf die Mieter zu verhindern.¹²³ Dieses Kriterium kommt bei Art. 55 Abs. 1 allerdings nicht in Betracht.

Art. 55 Abs. 2 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung des § 1108g.

Auch Art. 56 entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung des § 1108h, umfasst aber darüber hinaus auch die Geschäftsräume und listet diverse Gründe auf (Negativkatalog), deren Vorliegen in der Regel keinen unangemessenen Ertrag indiziert. Art. 56 nennt abschliessend vier Gründe, welche einen Ertrag als nicht unangemessen erscheinen lassen.

Dagegen regelt Art. 269a chOR, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn insbesondere der sinngemässe Negativkatalog von Art. 56 vorliegt. Die im Einleitungssatz zu Art. 269a chOR verwendeten Ausdrücke “in der Regel” und “insbesondere” haben nicht dieselbe Bedeutung. Während der Begriff “insbesondere” anzeigt, dass der Kriterienkatalog nicht abschliessend ist, bringt die Wortfolge “in der Regel” zum Ausdruck, dass selbst bei Vorliegen einer der in Art. 269a chOR ausdrücklich erwähnten oder vergleichbaren Ausnahmeregeln ein Mietzins abweichend vom Regelfall dennoch missbräuchlich sein kann.

Zu den abschliessenden Ausnahmeregelungen des Art. 56 im Einzelnen:

Die Regelung des Art. 56 Bst. a setzt geltendes Recht (§ 1108h Bst. a) fort. Die Norm stützt sich nicht auf eine Marktmiete ab, sondern auf eine marktorientierte Vergleichsmiete und grenzt dabei das Unzulässigkeitskriterium des Vergleichs auf die Ortsüblichkeit und auf die Quartierüblichkeit ein. Die Ortsüblichkeit wiederum erhebt zum Massstab der Unzulässigkeitsermittlung den am Ort der gelegenen Sache üblichen Mietzins für mit der gelegenen Sache vergleichbare Objekte.

¹²³ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269 chOR Rz 350 f.

Der Begriff der Quartierüblichkeit knüpft in räumlicher Hinsicht an den Begriff des “Quartiers” an, bezeichnet im Vergleich mit dem Begriff der “Ortsüblichkeit” somit eine kleinräumiger zu erfassende Üblichkeit.¹²⁴ Dabei sind zusätzlich bei Wohn- und Geschäftsräumen die Lage, die Bauweise, die Ausstattung, der Zustand und die Bauperiode entsprechend zu berücksichtigen.

Zu betonen ist, dass ein Ertrag, der als orts- und quartierüblich zu betrachten ist, nie unangemessen ist, gleichgültig, vor wie langer Zeit und zu welchem Preis die Liegenschaft erstellt oder erworben worden ist. Was üblich ist, kann nicht unangemessen sein.¹²⁵

Auch Art. 56 Bst. b entspricht vollumfänglich dem geltenden § 1108h Bst. b. Nach dieser Bestimmung ist ein Ertrag in der Regel dann nicht unangemessen, wenn er auf Kostensteigerungen oder auf Mehrleistungen des Vermieters beruht. Die beiden Unangemessenheitskriterien schliessen sich sachlich nicht aus, so dass sie bei einer Mietzinsanpassung auch zusammen geltend gemacht werden können. Zudem können die beiden Kriterien von Bst. b kumulativ mit dem Unangemessenheitskriterium des Bst. d geltend gemacht werden.¹²⁶ Der in Bst. b verwendete Begriff der “Kostensteigerungen” visiert auf den ersten Blick erkennbar nur Mietzinserhöhungen an. Da jedoch jede Veränderung der von der Norm genannten Kosten dann keine Unangemessenheit indiziert, wenn der Mietzins den Faktoren angepasst wird, gilt Bst. b für Kostenerhöhungen wie auch für Kostensenkungen.¹²⁷

¹²⁴ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269a chOR Rz 25-30.

¹²⁵ Siehe SVIT-Kommentar Mietrecht, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 269-270e chOR Rz 15.

¹²⁶ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269a chOR Rz 194 f.

¹²⁷ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269a chOR Rz 196.

Art. 56 Abs. 1 Bst. c setzt ebenfalls geltendes Recht (§ 1108h Bst. c) fort. Bst. c kann nur zur Mietzinskalkulation bei neueren Bauten herangezogen werden. Eine “neuere Baute” im Sinne der Bestimmung ist jedes Gebäude nach seiner Fertigstellung bzw. Bauabnahme bis etwa 10 Jahre danach, wobei die heranzuziehende Schweizer Lehre das Jahr der Bauabnahme nicht mitzählt.¹²⁸

Art. 56 Abs. 1 Bst. d setzt geltendes Recht (§ 1108h Bst. d) fort. Die Bestimmung lässt als Unangemessenheitskriterium einen Teuerungsausgleich zu. Dieser Teuerungsausgleich wird – nach dem Wortlaut der Norm – auf dem risikotragenden Kapital gewährt. Damit ist nichts anderes gemeint als das von einem Vermieter in eine Liegenschaft bzw. Mietsache investierte Eigenkapital.¹²⁹ Von Bst. d erfasst sind sowohl Anstieg als auch Abfall der Teuerung, so dass je nachdem Vermieter zu Mietzinserhöhungen oder Mieter zu Mietzinsherabsetzungen berechtigt werden.¹³⁰

Klarzustellen ist, dass es den Vertragsparteien in den Grenzen von Art. 56 Bst. d des Entwurfs offen steht, bei Vertragsabschluss zu regeln, wann die Parteien die Teuerung als so wesentlich ansehen, dass diese auf dem risikotragenden Kapital ausgeglichen werden kann.

Insgesamt betrachtet erweist sich die Unzulässigkeitsumschreibung des Art. 55 als ambivalent. Einerseits nimmt die Unzulässigkeitsdefinition als Massstab der Unzulässigkeitsfeststellung den Ertrag, der anhand der dem Vermieter tatsächlich anfallenden bzw. angefallenen Kosten noch als zulässig erscheint, und verwirklicht demnach ein an der sog. Kostenmiete orientiertes Mietzinskalkulationssystem. Demgegenüber knüpft andererseits die Unzulässigkeitsumschreibung

¹²⁸ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269a chOR Rz 146 f.

¹²⁹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269a chOR Rz 398.

¹³⁰ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269a chOR Rz 406.

von Art. 55 definitorisch an ein Entgelt für einen Wert einer Sache und ist insoweit marktorientiert.

Weitere Elemente der sog. Kostenmiete enthalten die Ausnahmeregelungen des Art. 56 Bst. b und d sowie – sachlich bzw. zeitlich eingeschränkt – Bst. c. Demgegenüber ist Art. 56 Bst. a marktorientiert.

Nicht zur Rezeption vorgeschlagen wird Art. 269a Bst. f chOR, welcher Mietzinserhöhungen für nicht missbräuchlich erklärt, die in Rahmenmietverträgen abgegebenen Empfehlungen zur Mietzinsanpassung folgen. Zum einen existieren zur Zeit nicht einmal in der Schweiz solche Rahmenmietverträge. Zum anderen werden solche Rahmenmietverträge in der Schweiz als rechtsstaatlich fragwürdig bzw. bedenklich angesehen.

Zu Art. 57 und 58

Wie nach geltendem Recht (§§ 1108b und 1008c) sollen den Vertragsparteien weiterhin verschiedene Mietzinsanpassungsmodelle zur Auswahl stehen.

Art. 57 vereinfacht die dem geltenden Recht mit § 1108b bereits bekannte Indexierung von Mietzinsen. Direkt geregelt ist nur mehr eine Voraussetzung, die erfüllt sein muss, damit im von der Norm erfassten Geltungsbereich¹³¹ überhaupt eine gültige Indexierungsabrede getroffen werden kann: die Indexierung von Mietzinsen (von Wohn- und Geschäftsräumen) ist nur gültig, wenn als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen ist.

¹³¹ Der Geltungsbereich der Norm ist identisch mit dem generellen Geltungsbereich der Art. 55 bis 65, d.i. die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Selbstredend können an einen Index gebundene Mietzinsgestaltungen auch für Mietverhältnisse vereinbart werden, die nicht vom Geltungsbereich des Art. 57 bzw. 55 bis 65 erfasst sind. Die von Art. 57 aufgestellte Voraussetzung zur Indexvereinbarung ist in diesen Fällen jedoch unbeachtlich (vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269b chOR Rz 4).

Wird ein anderer Index als der Landesindex der Konsumentenpreise verabredet, so stellt sich die Frage, ob die Indexklausel und damit die Indexierung des Mietzinses an sich grundsätzlich nichtig ist. Da es zum einen dem erklärten Willen der Parteien entspricht, den Mietzins einem Index folgen zu lassen, und zum anderen Art. 57 eindeutig aussagt, welcher Index ausschliesslich Gültigkeit haben kann, nämlich der Landesindex der Konsumentenpreise, ist für den Fall der Abrede eines unzulässigen Indexes lediglich Teilnichtigkeit mit Bezug auf den vereinbarten, falschen Index anzunehmen. An Stelle des vereinbarten, unzulässigen Index tritt der in Art. 57 gesetzlich und zwingend definierte Landesindex der Konsumentenpreise.

Die Einschränkung auf Mietverträge von mindestens fünfjähriger Dauer (Art. 269b chOR) wird nicht rezipiert. Die Lockerung der Indexierungsvorschriften soll vermeiden, dass indexierte Mietverträge an Bedeutung verlieren. Immerhin ermöglicht eine Indexbindung die Loslösung der Mietzinse von der Hypothekarzinsentwicklung.

Wird im Vertrag ausschliesslich eine Indexierung des Mietzinses verabredet, so können die Vertragsparteien nur die Indexierung als Zinsänderungsgrund geltend machen. Jede andere, nicht zusätzlich vereinbarte Mietzinsanpassungsforderung ist demzufolge nichtig.¹³² Es steht den Parteien aber frei, im Vertrag neben der Indexanpassung weitere Erhöhungsgründe (zB bei wertvermehrenden Investitionen) zuzulassen.¹³³

¹³² Siehe SVIT-Kommentar Mietrecht, a.a.O., zu Art. 269b chOR Rz 25.

¹³³ Siehe SVIT-Kommentar Mietrecht, a.a.O., zu Art. 269b chOR Rz 26.

Schliesslich ist klarzustellen, dass ein indexierter Mietzins nicht automatisch angepasst wird, sondern von der dazu berechtigten Vertragspartei geltend gemacht werden muss.

Art. 58 stellt drei Voraussetzungen auf, die zugleich erfüllt sein müssen, damit im Anwendungsbereich der Bestimmung ein Staffelmietzins gültig verabredet werden kann: die Vertragsdauer muss mindestens drei Jahre betragen (Bst. a), die Zahl der zulässigen Staffellungen ist auf höchstens eine pro Jahr beschränkt (Bst. b) und die Staffelfestlegung muss in Franken erfolgen (Bst. c).¹³⁴ Damit setzt Art. 58 § 1108c mit Änderungen fort.

Auch bei der vereinbarten Staffelung der Mietzinse (Art. 58) kann der Vermieter keine anderen Anpassungsgründe geltend machen. Im Unterschied zur indexierten Miete können solche kumulativ geltend zu machenden Anpassungsgründe auch vertraglich nicht verabredet werden, weil Art. 64 die Anfechtung der Mietzinserhöhungen beim gestaffelten Mietzins, mit Ausnahme der Anfechtung des Anfangsmietzinses wegen Unzulässigkeit, ausschliesst.

Zu Art. 59

Auf die Verwendungspflicht eines von der Regierung genehmigten Formulars für Mietzinserhöhungen, wie sie das geltende Recht (§ 1108i) und das chOR (Art. 269d) kennen, wird verzichtet. Zum einen sollen staatlich vorgegebene Formalismen vermieden und zum anderen der Privatautonomie der Vorzug gegeben werden. Stattdessen muss die Mitteilung einer Mietzinserhöhung, um wirksam zu sein, mindestens vierzehn Tage¹³⁵ vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitgeteilt und begründet werden (Abs. 1) sowie einen gewissen Min-

¹³⁴ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269c chOR Rz 51.

¹³⁵ Zur Begründung für das Abstellen auf eine Frist von 14 Tagen anstelle der Frist von zehn Tagen des chOR siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

destinhalt (Abs. 2) aufweisen. Die Begründungspflicht (Abs. 2 Bst. b) hilft dem Mieter, die Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung zu erkennen.

Die Formvorschrift von Art. 59 ist aufgrund von dessen Abs. 4 auch bei sogenannten "anderen einseitigen Vertragsänderungen", d.h. solchen Vertragsänderungen, die nicht direkt die Zahlungsverpflichtungen des Mieters betreffen, zu beachten. Art. 59 Abs. 4 rezipiert Art. 269d Abs. 3 chOR, auch wenn der dort verwendete Begriff der "einseitigen Vertragsänderung" im Lichte der allgemeinen vertragsrechtlichen Grundsätze als an sich widersprüchlich bezeichnet werden muss. Von der Norm erfasst werden namentlich die Einführung neuer Nebenkosten und die Verminderung bisheriger Leistungen, die sich einseitig zu Lasten des Mieters auswirken.¹³⁶

Zu Art. 60 bis 65

In den Art. 60 bis 65 ist die Anfechtung von Mietzinsen und anderen einseitigen Vertragsänderungen geregelt.

Zu Art. 60

Art. 60 umschreibt die besonderen Voraussetzungen für die Unzulässigkeitsüberprüfung beim sog. Anfangsmietzins. Wie bei den gesamten Art. 55 bis 65 ist der Geltungsbereich von Art. 60 auf die Wohnungs- und Geschäftsmiete beschränkt.

Damit der Anfangsmietzins auf Unzulässigkeit hin überprüft werden kann, müssen zunächst die allgemeinen Voraussetzungen des gültigen Mietvertrages und der Übernahme der Mietsache erfüllt sein. Sodann verweist Art. 60 betreffend der relevanten Klagevoraussetzungen zutreffend auf Art. 55 Abs. 1. Demgemäss

¹³⁶ Beispiele für die Veränderungen des bisherigen Leistungsumfangs des Vermieters sind der Entzug der Benützungsrechte für allgemein zugängliche Flächen wie Waschküche, Velokeller, ferner Entzug der Benützung von individuell gemieteten Nebenräumen wie Keller oder Garage.

ist die Situation der marktbeherrschenden Stellung des Vermieters, der subjektiven Notlage des Mieters und daraus resultierend des unangemessenen Ertrages massgebend (vgl. Ausführungen zu Art. 55 Abs. 1).¹³⁷

Mit dem Ziel einer möglichst einheitlichen Regelung der mietrechtlichen Bestimmungen wird von der Rezeptionsvorlage (d.i. Art. 270 chOR) insofern abgewichen, als die Anfechtungsfrist auf vier Wochen verkürzt und klargestellt wird, dass es sich bei dieser Frist um eine Präklusivfrist handelt.

Zudem werden Art. 270 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 chOR nicht zur Rezeption vorgeschlagen. Erstere Bestimmung erlaubt dem Mieter unabhängig von den Gründen des Art. 270 Abs. 1 Bst. a die Anfechtung des Anfangsmietzinses bei einer erheblichen Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem Vormietzins. Ein solcher (massiver) Eingriff in die Vertragsfreiheit der Parteien schösse nach Ansicht der Regierung über das Ziel der Revision, d.i. die Unzulässigkeitsverhinderung, hinaus. Art. 270 Abs. 2 chOR räumt den Kantonen die Ermächtigung ein, im Falle von Wohnungsmangel eine Formularpflicht gemäss Art. 269d chOR einzuführen. Wie zu Art. 59 ausgeführt und begründet worden ist, soll die in Art. 269d chOR vorgesehene Formularpflicht nicht rezipiert werden. Folglich wäre auch die Rezeption von Art. 270 Abs. 2 chOR widersinnig.

Zu Art. 61

Art. 61 hat einzig den Zweck, – im Geltungsbereich der Wohnungs- und Geschäftsraummiete – die materielle Unzulässigkeitsüberprüfung des Mietzinses im Sinne der Art. 55 ff. während des Mietverhältnisses zu sichern, grundsätzlich un-

¹³⁷ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 269c chOR Rz 29-34.

abhängig davon, ob dieser seit dem Mietantritt verändert wurde. Die Norm schliesst in seiner Regelung an Art. 60 bzw. 55 Abs. 1 an.¹³⁸

Art. 61 ermöglicht dem Mieter während des Mietverhältnisses unabhängig von einer konkreten Erhöhung des Mietzinses seitens des Vermieters die Überprüfung der Mietzinsgestaltung (ausschliesslich) auf Unzulässigkeit hin. Zu diesem Zweck räumt die Norm dem Mieter ein beschränktes (Gestaltungs-) Klagerecht ein, das zudem an drei Prozessvoraussetzungen gebunden ist. Es sind das: (erstens) müssen die vertraglichen Grundlagen entsprechend sein, d.h. die Kündbarkeit des Vertrages muss gegeben sein und weder die Vertragsdauer noch ein anderer Ausschlussgrund dürfen entgegenstehen; (zweitens) muss eine wesentliche Änderung der Berechnungsgrundlagen (bspw. eine entsprechend wesentliche Senkung des Hypothekarzinsatzes) vorliegen, die dem Mieter begründeten Anlass zur Annahme gibt, der Vermieter erziele einen unangemessenen Ertrag im Sinne der Art. 55 und 56; (drittens) muss (ausser es liegt ein Ausnahmefall vor) das Vorverfahren gemäss Art. 61 Abs. 2 eingehalten worden sein.¹³⁹

Der Zweck des in Art. 61 Abs. 2 geregelten Vorverfahrens liegt darin, die Parteien zu einem "Meinungsaustausch" vor dem eigentlichen Verfahren anzuhalten.¹⁴⁰ Es wurden wiederum die gleichen Veränderungen gegenüber der Rezeptionsvorlage vorgenommen wie bei Art. 60 (auf vier Wochen verkürzte Präklusivfrist).

Art. 61 Abs. 3 beinhaltet eine Ausnahmeregelung zu Abs. 2 der Norm, die der Verfahrensbeschleunigung dient. Als solche richtet sie sich ausschliesslich an die Rechtsanwendungsinstanzen und untersagt diesen, das fehlende Vorverfahren i.S.v. Art. 61 Abs. 2 als Prozesshindernis zu betrachten. Abs. 3 untersagt aber we-

¹³⁸ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270a chOR Rz 11.

¹³⁹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270a chOR Rz 15, 22-29, 40 und 43.

¹⁴⁰ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270a chOR Rz 67.

der dem Mieter, den Weg des Vorverfahrens i.S.v. Abs. 2 ganz oder teilweise einzuschlagen, noch dem Vermieter, sich auf das Vorverfahren einzulassen.¹⁴¹

Zu Art. 62

Gegenstand von Art. 62 ist die Möglichkeit der klageweisen Unzulässigkeitsüberprüfung des Mieters von Wohn- oder Geschäftsräumen (sog. „Anfechtung“) in Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen¹⁴² (Abs. 1) und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Vermieters¹⁴³ (zu Lasten des Mieters, Abs. 2).

Verzichtet hingegen der Mieter auf die Anrufung des Gerichts, so kommt durch Stillschweigen eine Vereinbarung über die Mietzinserhöhung oder die andere einseitige Vertragsänderung zustande.

Die Anfechtungsklage im Sinne des Art. 62 bezweckt keine generelle Mietzinsüberprüfung während des Mietverhältnisses, sondern nur die Überprüfung einer Mietzinserhöhung oder einer anderen einseitigen Vertragsänderung zu Lasten des Mieters auf Unzulässigkeit im Sinne der Art. 55 und 56 während des Mietverhältnisses.¹⁴⁴ Die Anwendung der Norm setzt demnach stets eine gültige Mietzinserhöhung und/oder eine gültige andere einseitige Vertragsänderung des Vermieters zu Lasten des Mieters voraus.¹⁴⁵ Der Mieter kann selbstverständlich

¹⁴¹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270a chOR Rz 8 f.

¹⁴² Unter den Begriff der Mietzinserhöhung i.S.v. Abs. 1 fallen alle vom Vermieter einseitig auf Grund eines vertraglichen und/oder des (subsidiären) gesetzlichen Gestaltungsrechts i.S.v. Art. 59 gültig veranlassenen Vertragsänderungen, die tatsächlich (im Vergleich zum bisherigen Vertragsregime) eine Erhöhung des (Netto-)Mietzinses mit sich bringen (vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270b chOR Rz 17).

¹⁴³ Neben den von Art. 59 Abs. 4 geregelten „anderen“ einseitigen Vertragsanpassungen erfasst Art. 62 Abs. 2 auch noch solche, die auf einem rein vertraglichen Gestaltungsrecht des Vermieters beruhen, etwa die Anpassung allgemeiner Vertragsbedingungen (vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270b chOR Rz 24).

¹⁴⁴ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270b chOR Rz 12.

¹⁴⁵ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270b chOR Rz 8.

vor dem Gericht die Erhöhung oder andere einseitige Vertragsänderung teilweise anerkennen.

Während Art. 62 Abs. 1 – allerdings mit Änderungen – geltendes Recht (§ 1108k) fortsetzt, ist Abs. 2 neu von Art. 270b Abs. 2 chOR übernommen worden. Zudem wurden in Abs. 1 wiederum die gleichen Veränderungen gegenüber der Rezeptionsvorlage vorgenommen wie bereits bei Art. 60 und 61 (eine auf vier Wochen verkürzte Präklusivfrist = Ausschlussfrist).

Zu Art. 63 und 64

Die Art. 63 und 64 dienen einzig der Sicherung der Anfechtungsrechte des Mieters bei indexierten bzw. gestaffelten Mietzinsen im Sinne der Art. 57 f.¹⁴⁶ Die Anfechtungsrechte des Mieters sind (auch hier) als blosse Klagerechte ausgestaltet, deren einziger Zweck darin besteht, eine Missbrauchsüberprüfung auf Wunsch des Mieters herbeizuführen.¹⁴⁷

Art. 63 regelt die Anfechtung des Mietzinses während der Mietdauer bei indexierten Mietzinsen.¹⁴⁸ Anfechtungsobjekt ist nur die jeweilige formgültige vermietetenseitige Anpassung des Nettomietzinses gemäss Indexklausel. Es sind deshalb allfällige vertragliche Besonderheiten der Anpassung bei der Missbrauchsüberprüfung zu berücksichtigen.¹⁴⁹

¹⁴⁶ Im Verhältnis zu Art. 62 stellen die zwei Normen je eine *lex specialis* dar, allerdings grundsätzlich nur bezüglich Mietzinserhöhungen, nicht aber hinsichtlich allfälliger Vertragsänderungen i.S.v. Art. 59 Abs. 4 oder analogen vertraglichen Gestaltungsrechten des Vermieters. Beide Normen enthalten zudem Sonderregelungen zum an sich von Art. 61 erfassten Anfechtungsrecht (vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270c-270d chOR Rz 8 f.).

¹⁴⁷ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270c-270d chOR Rz 3.

¹⁴⁸ Die Anfechtung des (unmittelbar) vereinbarten indexierten Anfangsmietzinses wird von Art. 63 gesamthaft der Regelung des Art. 60 unterstellt (vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270c-270d chOR Rz 15).

¹⁴⁹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270c-270d chOR Rz 22.

Art. 64 knüpft an die (unmittelbare) Vereinbarung eines Staffelmietzinses i.S.v. Art. 58 an. Die Abrede eines Staffelmietzinses durch die Parteien beinhaltet einen (gesetzlich vorgesehenen) Verzicht des Mieters auf weiter reichende Missbrauchsüberprüfungen. Art. 64 beschränkt demgemäss die Anfechtungsrechte des Mieters auf die Anfechtung des Anfangsmietzinses i.S.v. Art. 60.¹⁵⁰

Zu Art. 65

Mit jeder Anfechtungsklage im Sinne der Art. 60 ff. wird ausschliesslich eine Gestaltung des Mietvertrages auf das missbrauchsrechtlich zulässige Mass von Mietzinsforderungen im Sinne der Art. 55 ff. über ein Verfahren angestrebt (sowie die Anpassung von weiteren Ansprüchen des Vermieters auf das angemessene Mass im Lichte von Art. 59 Abs. 4).¹⁵¹

Art. 65 bestimmt, dass der bisherige Mietvertrag während eines Anfechtungsverfahrens unverändert weitergilt.

Nicht zur Rezeption vorgeschlagen wird der in Art. 270e chOR enthaltene Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen, welche vom Gericht auf Antrag einer Partei angeordnet werden können. Zum einen steht es den Parteien auch ohne Rezeption dieses Vorbehalts offen, bei Vorliegen der entsprechenden, besonderen Voraussetzungen den Erlass einer einstweiligen Verfügung zu beantragen. Zum anderen soll die Konzentration der Gerichte auf den Gegenstand des Anfechtungsverfahrens gefördert werden (siehe auch Art. 71).

¹⁵⁰ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270c-270d chOR Rz 28.

¹⁵¹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 270e chOR Rz 8.

3.1.3 Kündigungsschutz

Zu Art. 66 bis 74

Die Art. 66 bis 74 enthalten die Bestimmungen über die Rechtsbehelfe, welche einer Partei bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gegenüber Kündigungen der Gegenpartei zur Verfügung stehen: Auf die Anfechtbarkeit der Kündigung können sich beide Parteien berufen; nur der Mieter kann hingegen die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen.¹⁵²

Zu Art. 66 und 67

Art. 66 regelt die Anfechtbarkeit der Kündigung im Allgemeinen. Er umschreibt die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit mit einer Generalklausel: Anfechtbar ist die Kündigung, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Die Generalklausel von Art. 66 ist eine Sonderbestimmung zu Art. 2 PGR, die nicht mehr "Offensichtlichkeit" als Voraussetzung für den Rechtsmissbrauch fordert. Es genügt, dass von einem Recht Gebrauch gemacht wird, das keinem schützenswerten Interesse entspricht und als eigentliche Schikane erscheint. Es gilt somit, im Einzelfall "schlichten" Rechtsmissbrauch zu bestimmen.¹⁵³ Dafür wird gegenüber dem allgemeinen Rechtsmissbrauchsverbot die Rechtsfolge insofern abgeschwächt, als nicht die absolute Nichtigkeit der Kündigung die Folge des Verstosses gegen Treu und Glauben ist, sondern ein solcher Verstoss lediglich zur Anfechtbarkeit binnen der Verwirkungsfrist von vier Wochen führt (§§ 560 und 562 Abs. 1 ZPO). Die Generalklausel versagt dem Kündigenden den Rechtsschutz, wenn er die Kündigung – in der Terminologie des Gesetzes über den unlauteren

¹⁵² Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1458.

¹⁵³ Die Normen des zweiten (Art. 55 bis 65) und des dritten Abschnitts (Art. 66 bis 74) bilden folglich kein einheitliches Missbrauchsrecht. Es liegen vielmehr zwei eigenständige Normenkomplexe vor, die sich sowohl im Missbrauchs begriff als auch – aufgrund von Art. 3 Abs. 2 – im sachlichen Geltungsbereich unterscheiden (vgl. Higi Peter, Zürcher Kommentar zu Art. 271-274g chOR, Zürich 1964, Vorbemerkungen zu Art. 271-273c chOR Rz 4).

Wettbewerb – “unlauter“ einsetzt, bzw. wenn zwischen seinen Interessen und denjenigen des Gekündigten ein krasses Missverhältnis besteht. So wäre beispielsweise eine Kündigung unwirksam, die ausgesprochen wird, weil der Mieter ausnahmsweise den Mietzins einen Tag zu spät bezahlt hat.

Nicht zur Rezeption vorgeschlagen wird die in Art. 271 Abs. 2 chOR enthaltene Begründungspflicht des Kündigenden auf Verlangen der gekündigten Partei, da der Kündigende in einem allfälligen Kündigungsverfahren auch ohne diese Rezeption die massgebenden Tatsachen offenlegen muss.

Leitbild von Art. 67 ist der Ausschluss von Kündigungen, denen kein schützenswertes Motiv zugrunde liegt. Abs. 1 hat die Anfechtbarkeit der Kündigungen des Vermieters zum Gegenstand und regelt sechs besondere Fälle, wobei die Bst. a, b, c und f einen sachlichen Kündigungsschutz einräumen, der bestimmte Kündigungsmotive des Vermieters verpönt und Bst. d, e sowie Abs. 2 statuieren einen zeitlichen Kündigungsschutz und schliessen die Vermieterkündigung innerhalb einer Sperrfrist gänzlich aus:

Bst. a) erklärt die Kündigungen als anfechtbar, die vom Vermieter ausgesprochen werden, weil der Mieter gesetzliche oder vertragliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht. Die Norm will den Mieter schützen, wenn er sich ausserhalb eines Prozesses an den Vermieter wendet, beispielsweise wenn er Einblick in die Belege der Heizkostenabrechnung, eine Mietzinsherabsetzung oder die Ausführung notwendiger Unterhalts- oder Reparaturarbeiten verlangt. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter nur dann geschützt ist, wenn er seine Ansprüche nach Treu und Glauben geltend macht und ein Kausalzusammenhang zwischen dem Verhalten des Mieters und der Kündigung des Vermieters

besteht.¹⁵⁴ Auf der anderen Seite ist zur Gültigkeit der Kündigung ein vernünftiger Grund erforderlich, der auch einen gewissenhaften, rücksichtsvollen und korrekten Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung veranlassen würde.

Gemäss Bst. b sind Kündigungen des Vermieters anfechtbar, wenn dieser kündigt, um eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters – Verringerung der Leistung des Vermieters bei gleichbleibendem Mietzins – oder eine Mietzinsanpassung durchzusetzen. Die Bestimmung deckt insbesondere die Fälle ab, in denen der Vermieter durch Kündigung eine Mietzinserhöhung durchsetzen will oder in denen er dem Mieter durch die Kündigung eine geringere Mietzinsherabsetzung aufoktroieren will als diejenige, die er gewähren müsste. Die Kündigung bezweckt somit hier gar nicht die Auflösung des Mietverhältnisses, das im Gegenteil zu neuen Bedingungen fortgesetzt werden soll, sondern sie will die Anfechtung des Mietzinses durch den Mieter verhindern.¹⁵⁵ So soll diese Bestimmung verhindern, dass der Mieter vor die Wahl gestellt ist, entweder die Forderung des Vermieters anzunehmen oder aber auszuführen.

Die Kündigung ist weiters gemäss Bst. c anfechtbar, wenn diese erfolgt, allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen.

Bst. d erklärt Kündigungen als anfechtbar, die vom Vermieter während der Dauer eines Prozesses ausgesprochen werden, welcher mit dem Mietverhältnis zusammenhängt. Es soll verhindert werden, dass die Kündigung zweckfremd zur Vergeltung eingesetzt wird. Ebenso missbräuchlich wäre es aber, wenn der Mie-

¹⁵⁴ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1459.

¹⁵⁵ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1459.

ter ein aussichtsloses Verfahren vom Zaun risse, bloss um in den Genuss des Kündigungsschutzes zu kommen; deshalb wird ausdrücklich festgelegt, dass bei mutwilliger oder trölerischer Prozessführung des Mieters kein Kündigungsschutz besteht und die Kündigung des Vermieters infolgedessen nicht anfechtbar ist. Unanfechtbar sind auch, selbst wenn sie während der Dauer eines Prozesses erfolgen, die vorzeitigen Kündigungen des Vermieters in den in Abs. 3 erwähnten Fällen.¹⁵⁶

Bst. e enthält ein an bestimmte Voraussetzungen geknüpftes Kündigungsverbot für den Vermieter während einer gewissen Zeit nach Abschluss eines Rechtsstreites zwischen ihm und dem Mieter.¹⁵⁷

Bst. f schliesslich erklärt Kündigungen für anfechtbar, die wegen Änderungen¹⁵⁸ in der familiären Situation des Mieters (bspw. der Geburt eines Kindes, Tod, Eheschluss, Scheidung, Trennung etc.) ausgesprochen werden, obwohl daraus dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

Art. 67 Abs. 2 erklärt, dass eine nicht geschützte Rachekündigung i.S.v. Abs. 1 Bst. e auch dann vorliegt, wenn fünf Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind: (1.) der Mieter muss (2.) durch Schriftstücke nachweisen, dass er (3.) sich über eine Forderung aus dem Mietverhältnis (4.) mit dem Vermieter geeinigt hat, und zwar (5.) ausserhalb eines Gerichtsverfahrens.¹⁵⁹

¹⁵⁶ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1460.

¹⁵⁷ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1460.

¹⁵⁸ Entgegen dem gesetzlichen Plural "Änderungen" genügt eine Änderung der familiären Situation (vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 271a chOR Rz 138)

¹⁵⁹ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 271a chOR Rz 301.

Abs. 3 beschränkt das Recht des Mieters, die Anfechtbarkeit der Kündigung geltend zu machen: Vorzeitige Kündigungen des Vermieters sind nämlich nicht anfechtbar, selbst wenn sie während eines Prozesses zwischen Mieter und Vermieter (Abs. 1 Bst. d) oder während der gesetzlichen Sperrfristen (Abs. 1 Bst. e) ausgesprochen werden; Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter aus einem der in Abs. 3 aufgezählten Gründe kündigt.¹⁶⁰ Dabei weicht die Vorlage insofern inhaltlich von der Rezeptionsvorlage (Art. 271a Abs. 3 chOR) ab, als in dessen Bst. a davon abgesehen wird, den Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte an das erschwerende Kriterium der "Dringlichkeit" zu knüpfen.¹⁶¹

Zu Art. 68 bis 72

Wo die Kündigung formell nicht zu beanstanden ist, kommen die Bestimmungen über die Erstreckung zum Tragen. Diese bilden damit den zweiten Pfeiler des (nachträglichen) Kündigungsschutzes und werden durch die Revision erweitert. Die Erstreckung stellt somit stärker noch als der Kündigungsschutz im engeren Sinn ein Sozialrecht des Mieters dar.

Das Mietverhältnis kann für Wohn- und Geschäftsräume erstreckt werden, wenn die Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine „aussergewöhnliche Härte“ zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 68 Abs. 1). Diese Voraussetzung ist gegenüber

¹⁶⁰ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1461.

¹⁶¹ Siehe auch Art. 68 Abs. 2 Bst. d.

Art. 272 Abs. 1 chOR nach geltendem Recht für eine Erstreckung (§ 1116a Abs. 1 ABGB) beibehalten worden.¹⁶²

Bei der Interessenabwägung hat das Gericht die in Art. 68 Abs. 2 nicht abschliessend aufgezählten Kriterien zu berücksichtigen. Es sind dies insbesondere: a) die Umstände des Vertragsabschlusses und der Inhalt des Vertrages; b) die Dauer des Mietverhältnisses; c) die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten; d) ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie e) die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume. Was den in Art. 68 Abs. 2 Bst. d geregelten Eigenbedarf des Vermieters anbelangt, soll in Fortsetzung geltenden Rechts (§ 1116c Bst. c) weiterhin auf das Erfordernis der Dringlichkeit des Eigenbedarfs des Vermieters verzichtet werden. Entsprechend wird hier von der Rezeptionsgrundlage (Art. 272 Abs. 2 Bst. d chOR) abgewichen.

Wie nach geltendem Recht (§ 1116a Abs. 2) und abweichend von der Rezeptionsvorlage (Art. 272 Abs. 3 chOR) hat das Gericht für eine eventuelle Zweiterstreckung weiterhin zusätzlich zu berücksichtigen, ob der Mieter zur Abwendung der “besonderen” Härte¹⁶³ alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war (Art. 68 Abs. 3). Damit werden die wesentlichen materiellen Erstreckungsvoraussetzungen des geltenden Rechts (§ 1116a Abs. 1 und 2) beibehalten.

¹⁶² Damit stellt sich weiterhin die Frage, was dieses zusätzliche Kriterium für die Rechtspraxis in Liechtenstein bedeutet: Nägele führt dazu aus, dass die Materialien keinen Hinweis enthalten, was den damaligen Gesetzgeber zur Einfügung dieses Zusatzes bewogen hat und was seine tatsächlichen Auswirkungen sind. Nach seiner Auffassung müssen die Härtegründe dieselben sein, wie sie von der schweizerischen Lehre und Rechtsprechung entwickelt worden sind. Dies zeige sich am Beispiel der Krankheit des Mieters: Ist ein Mieter derart krank, dass die Kündigung für ihn eine Härte bedeutet, so wäre es absurd zu verlangen, er müsse “ausserordentlich” krank sein, um in den Genuss einer Erstreckung zu gelangen. Der liechtensteinische Richter habe lediglich bei der Prüfung der Härtegründe einen strengen Massstab anzulegen (Nägele Peter, Das liechtensteinische Mietrecht unter besonderer Berücksichtigung des Mieterschutzes, Nachdruck Vaduz 2014 der am 02.03.2001 eingereichten Dissertation).

¹⁶³ Es gilt das zum zusätzlichen Kriterium der “aussergewöhnlichen” Härte Gesagte.

Art. 69 ist dem Ausschluss der Erstreckung gewidmet. Abs. 1 nennt abschliessend vier Fälle, in denen eine Erstreckung von vornherein ausgeschlossen ist. In diesen Fällen hat keine Interessensabwägung im Einzelfall stattzufinden und eine allfällige Härte für den Mieter ist unbeachtlich: a) Zahlungsrückstand des Mieters; b) bei schwerwiegender Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme; c) bei Konkurs des Mieters sowie d) bei Mietverträgen, deren "Befristung" ihre Ursache in einem Umbau- oder Abbruchvorhaben des Vermieters haben.¹⁶⁴

Abs. 2 sieht vor, dass die Erstreckung nur ausnahmsweise gewährt werden darf, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz (Preis, Kündigungsbestimmungen, Lage, Grösse, Zustand und Ausstattung) für die Wohnung oder die Geschäftsräume anbietet.¹⁶⁵

Die Erst- und die Zweiterstreckung dürfen zusammen bei Wohnräumen höchstens drei Jahre und bei Geschäftsräumen höchstens eineinhalb Jahre dauern (Art. 70 Abs. 1). Nach chOR (Art. 272b Abs. 1) dagegen darf das Mietverhältnis für Wohnräume um vier, dasjenige für Geschäftsräume gar um sechs Jahre erstreckt werden. Dem chOR unbekannt ist die in Art. 70 Abs. 1 zusätzlich aufgenommene Beschränkung, dass die erste Erstreckung nicht mehr als zwei Drittel der Höchstdauer betragen darf.

¹⁶⁴ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1462.

¹⁶⁵ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1462.

Art. 70 Abs. 2 regelt ausdrücklich den Fall, wonach die Parteien das Mietverhältnis durch Vereinbarung erstrecken.¹⁶⁶ Diese Bestimmung ist eine Ausnahme vom allgemeinen Grundsatz, wonach der Mieter auf die Rechte, die ihm nach den Vorschriften der Art. 66 ff. zustehen, nicht verzichten kann (Art. 76). Die Norm legt fest, dass den Parteien in Bezug auf die Dauer der Erstreckung keine Grenzen gesetzt sind; sie können daher die gesetzliche Höchstdauer überschreiten.¹⁶⁷

Art. 71 regelt die Weitergeltung des Mietvertrages während der Erstreckung. Die Bestimmungen des bisherigen Vertrages kommen grundsätzlich unverändert zur Anwendung; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten. So ist insbesondere der letzte Mietzins weiterhin geschuldet, und Vermieter und Mieter können Mietzinsanpassungen im Rahmen des Missbrauchsgesetzes wie vor der Erstreckung verlangen. Ferner bleibt es dem Vermieter auch während der Erstreckung unbenommen, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, beispielsweise aus wichtigen Gründen; der Mieter kann wiederum auch in diesem Fall die Erstreckung verlangen.¹⁶⁸

Nicht rezipiert werden soll die in Art. 272c chOR enthaltende Durchbrechung des Grundsatzes der unveränderten Weitergeltung der bisherigen Vertragsbestimmungen: Nach Abs. 1 leg. cit. kann jede Partei verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird. Die Nichtrezeption erfolgt aufgrund der gleichen Überlegungen wie bei Art. 65: Zum einen steht es den Parteien weiterhin offen, eine diesbezügliche Vereinbarung zu tref-

¹⁶⁶ Von einer Erstreckungsvereinbarung kann jedoch erst gesprochen werden, wenn das Mietverhältnis gekündigt ist oder wenn das Ende des befristeten Mietverhältnisses bevorsteht; Vereinbarungen vor diesem Zeitpunkt stellen eine gewöhnliche Verlängerung der Vertragsdauer dar (vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1463).

¹⁶⁷ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1463.

¹⁶⁸ Siehe Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1463.

fen, die von der bisherigen Vertragsregelung abweicht.¹⁶⁹ Zum anderen soll die Konzentration der Gerichte auf den Gegenstand des Erstreckungsverfahrens gefördert werden.

Art. 72 betrifft die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter während der Erstreckung. Die erstreckte Miete führt zu einem für beide Teile befristeten Mietvertrag. Mangels einer entsprechenden Vereinbarung kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Frist auf das Ende eines jeden Monats gekündigt werden, wenn die Erstreckung nicht mehr als ein Jahr beträgt; in den übrigen Fällen kann der Mieter mit dreimonatiger Frist auf das Ende eines jeden Monats kündigen. Die Bestimmung erleichtert dem Mieter die Auflösung des Mietverhältnisses während der Erstreckung. Da die Erstreckung ein Übergangszustand ist, während dessen der Mieter gesetzlich verpflichtet ist, sich nach einer neuen Unterkunft umzusehen (Art. 68 Abs. 3), scheint es folgerichtig, dem Mieter den Wegzug zu erleichtern.¹⁷⁰

Zu Art. 73

Art. 73 ist eine Sonderbestimmung für die Miete von Wohnungen der Familie.¹⁷¹ Dient die Mietsache dem Mieter als Familienwohnung, so kann sich der Ehegatte des Mieters gegen die Kündigung in gleicher Weise wehren wie der Mieter selbst. Abs. 1 gewährt dem Ehegatten des Mieters das Recht, die (aussergericht-

¹⁶⁹ Durch die Vereinbarungen können Zugeständnisse bezüglich der Kündigungsmöglichkeit durch Zugeständnisse hinsichtlich der Dauer der Erstreckung ausgeglichen werden (vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1464).

¹⁷⁰ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1464.

¹⁷¹ Nach Schweizer Vorbild wird Art. 273a chOR zur Rezeption vorgeschlagen, auch wenn mit Art. 49b EheG (welcher textgleich Art. 169 chZGB entspricht) bereits eine einschlägige Bestimmung zur Wohnung der Familie vorhanden ist. Zu klären ist jedoch das Verhältnis der beiden Bestimmungen. Es ist der Ansicht von Higi zu folgen, wonach Art. 273a chOR (hier: Art. 73) ein mietrechtlicher Anwendungsfall des Art. 169 chZGB (hier: Art. 49b EheG) ist, jedoch keine weitergehende mietrechtliche lex specialis darstellt (Higi Peter, a.a.O., zu Art. 273a chOR Rz 9).

liche) Kündigung anzufechten, Einwendungen gegen die gerichtliche Kündigung zu erheben, eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen oder sonstige Rechte gegen die Kündigung auszuüben.¹⁷²

Art. 73 Abs. 2 bringt die notwendige Ergänzung, dass Vereinbarungen über die Erstreckung der Miete bei Familienwohnungen auf Mieterseite von beiden Ehegatten abgeschlossen werden müssen. Abs. 3 stellt klar, dass Art. 48 auch bei eingetragenen Partnerschaften gilt.¹⁷³

Zu Art. 74

Das Verfahren über aussergerichtliche Kündigungen wie auch das Erstreckungsverfahren sollen – wie dies bereits für Verfahren über gerichtliche Kündigungen der Fall ist – neu in der ZPO geregelt werden. Art. 74 weist – zur Erleichterung bei der Rechtsanwendung – ausdrücklich darauf hin.

Zu Art. 75

Abs. 1 sieht vor, dass alle Bestimmungen über den Kündigungsschutz grundsätzlich auch bei der Untermiete gelten; Voraussetzung ist allerdings, dass die Hauptmiete, d. h. das Mietverhältnis zwischen Vermieter und Untervermieter, nicht aufgelöst ist. Die Erstreckung der Untermiete darf nicht über die Dauer der Hauptmiete hinaus gewährt werden. Laut Abs. 2 gelten jedoch die erwähnten Schranken nicht, wenn die Untermiete dazu dient, die Bestimmungen über den Kündigungsschutz zu umgehen. Für diesen Fall sieht das Gesetz den Eintritt des Vermieters in den Vertrag mit dem Untermieter vor.¹⁷⁴

¹⁷² Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1465 f.

¹⁷³ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1466.

¹⁷⁴ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1466.

Zu Art. 76

Abs. 1 enthält den Grundsatz, dass der Mieter auf die Rechte, die ihm nach den Vorschriften über den Kündigungsschutz (Art. 66 ff.) zustehen, nur verzichten kann, wenn dies ausdrücklich vorgesehen ist. Dadurch wird verhindert, dass der Mieter wegen Unerfahrenheit oder wegen Drucks von Seiten des Vermieters auf den Schutz verzichtet. Abs. 2 erklärt abweichende Vereinbarungen als nichtig.¹⁷⁵

3.2 Pacht

Wie zu Ziff. 2.3 ausgeführt worden ist, schlägt die Regierung vor, im Pachtrecht die meisten Neuerungen, die im Mietrecht vorgesehen sind, zu übernehmen. Wo nötig sind sie an die Besonderheiten des Pachtrechts angepasst.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen**Zu Art. 77**

Während die Miete ein reines Gebrauchsrecht ist, gewährt die Pacht neben dem Gebrauch auch die Nutzung. Pachtgegenstand kann somit nur eine nutzbare Sache sein. Bei nutzbaren Sachen handelt es sich meistens um Grundstücke, bei nutzbaren Rechten kommen Immaterialgüterrechte, Forderungen, Nutznießungs-, aber auch Jagd- und Fischereirechte in Betracht. Die Begriffe von Miete und Pacht sind eng verwandt.

Zu Art. 78 und 79

Der Geltungsbereich der Bestimmungen über Wohn- und Geschäftsräume wird in Art. 78 gleich wie bei der Miete (Art. 2) geregelt.

¹⁷⁵ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1466.

Die Bestimmungen über die Pacht sind zwar grundsätzlich auf die landwirtschaftliche Pacht anwendbar; davon ausgenommen sind jedoch die Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 79). Für Pachtverhältnisse, die landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung zum Gegenstand haben, gelten somit weder die Bestimmungen über missbräuchliche Pachtzinse noch besteht Kündigungsschutz.

Zu Art. 80

Diese Bestimmung regelt die Inventaraufnahme. Unter Inventar versteht man die Gesamtheit der Sachen, die zur vereinbarten Bewirtschaftung des Pachtobjektes nötig sind und zu diesem Zweck vom Verpächter dem Pächter zu Gebrauch und Verbrauch (Vorräte) überlassen werden. Umfasst die Pacht auch Geräte, Vieh oder Vorräte, so muss jede Partei der anderen ein genaues, von ihr unterzeichnetes Verzeichnis dieser Gegenstände übergeben und sich an einer gemeinsamen Schätzung beteiligen.

Zu Art. 81 bis 83

In den Art. 81 bis 83 sind Pflichten des Verpächters zusammengefasst. Art. 81 Abs. 1 regelt die Übergabepflicht; die Bestimmung ist sprachlich an das Mietrecht (Art. 5 Abs. 1) angeglichen. Abweichende Vereinbarungen sind nur innerhalb der Schranken, die bei der Mängelhaftung aufgestellt werden (Art. 91 Abs. 2), zulässig. Art. 81 Abs. 2 sieht bezüglich des Rückgabeprotokolls die gleiche Verpflichtung vor wie das Mietrecht (Art. 7). Analog zur Miete (Art. 7) wird die Mitteilungspflicht des Pachtzinses des Vorpächters (siehe Art. 278 Abs. 3 OR) nicht rezipiert.

Art. 82 regelt die Verpflichtung des Verpächters zu Hauptreparaturen während der Pachtzeit. Diese Verpflichtung muss der Verpächter nicht "sofort" erfüllen, sondern "sobald" ihm der Pächter von der Notwendigkeit der Reparatur Kenntnis

gegeben hat. Auch hier gelten bezüglich abweichender Vereinbarungen die Schranken des Art. 91 Abs. 2.

Art. 83 regelt die Tragung der Abgaben und Lasten durch den Verpächter.¹⁷⁶

Zu Art. 84 bis 90

Die Art. 84 bis 90 regeln die Pflichten des Pächters.

Das Entgelt – von Art. 84 Abs. 1 als Pachtzins bezeichnet – besteht in einer Geldsumme oder einer anderen Sachleistung, zB in einem Teil der Früchte. Der Vereinbarung einer Umsatzbeteiligung steht daher auch weiterhin nichts im Wege. Art. 84 Abs. 2 verweist für die Nebenkosten auf das Mietrecht (Art. 10). Bei Wohn- und Geschäftsräumen gilt Art. 11 auch ohne expliziten Verweis hierauf.

Art. 85 betrifft den Zahlungsrückstand des Pächters bei Pachtzins und Nebenkosten. Setzt der Verpächter dem Pächter in einem solchen Fall eine Nachfrist, muss diese mindestens acht Wochen¹⁷⁷ betragen (Art. 85 Abs. 1). Wie im Mietrecht (Art. 13) wird in Abs. 2 vorgesehen, dass der Verpächter erst nach Ablauf der Nachfrist kündigen kann. Die Kündigung kann fristlos ausgesprochen werden, ausser bei Pachtverhältnissen, die sich auf Wohn- und Geschäftsräume beziehen. Bei solchen Pachtverhältnissen muss die Nachfrist mindestens vier Wochen betragen.¹⁷⁸

Art. 86 regelt die Pflicht des Pächters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme. Abs. 1 sieht die Pflicht zur sorgfältigen Bewirtschaftung, Abs. 2 die Pflicht zur Rücksicht-

¹⁷⁶ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1470.

¹⁷⁷ Zur Begründung für das Abstellen auf eine achtwöchige Frist anstelle der Frist von 60 Tagen des chOR siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

¹⁷⁸ Zur Begründung für das Abstellen auf eine vierwöchige Frist anstelle der Frist von 30 Tagen des chOR siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

nahme auf Hausgenossen und Nachbarn bei der Pacht unbeweglicher Sachen vor.

Art. 87 umschreibt die Unterhaltspflicht des Pächters. Im Unterschied zur Miete hat der Pächter für den ordentlichen Unterhalt der Pachtsache aufzukommen. Zusätzlich statuiert Abs. 2 die Pflicht des Pächters, Geräte und Werkzeuge von geringem Wert auf eigene Kosten zu ersetzen.

Art. 88 behandelt die Verletzung dieser Pflichten durch den Pächter. Die Voraussetzungen einer vorzeitigen Kündigung sind an das Mietrecht angeglichen (Art. 15 Abs. 3).¹⁷⁹ Die vorzeitige Kündigung ist durch die Pflichtverletzung begründet.

Art. 89 über die Meldepflicht des Pächters ist sprachlich an das Mietrecht (Art. 16) angeglichen.

Art. 90 regelt die Pflicht des Pächters, notwendige grössere Reparaturen an der Pachtsache zu dulden und, in Anlehnung an das Mietrecht (Art. 17), dem Verpächter die Besichtigung zu gestatten. Für die Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses oder auf Schadenersatz wird auf das Mietrecht verwiesen; anwendbar sind auch hier die Art. 23 und 24 (vgl. Art. 17 Abs. 3).¹⁸⁰

Zu Art. 91

Abs. 1 regelt die Rechte des Pächters, wenn der Verpächter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder in einem mangelhaften Zustand übergibt oder wenn während der Pachtdauer Mängel an der Sache entstehen. In diesen Fällen sind

¹⁷⁹ Zur Begründung für das Abstellen auf eine vierwöchige Frist anstelle der Frist von 30 Tagen des chOR siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

¹⁸⁰ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1471.

die einschlägigen Bestimmungen des Mietrechts (Art. 18 und 20 bis 25) sinngemäss anwendbar. Abs. 2 schränkt die Zulässigkeit abweichender Vereinbarungen, welche zum Nachteil des Pächters sind, ein. Solche Vereinbarungen sind nichtig, wenn sie enthalten sind in a) vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen und b) Pachtverträgen über Wohn- und Geschäftsräume.

Zu Art. 92 und 93

Art. 92 regelt die Erneuerungen und Änderungen, die der Verpächter an der Pachtsache vornimmt, Art. 93 jene die der Pächter vornimmt. Erneuerungen und Änderungen bei der Pacht können einschneidender als bei der Miete sein, weil nicht nur der Gebrauch, sondern auch die Nutzung tangiert wird.

Art. 92 enthält für Pachtverhältnisse dieselbe Regelung wie Art. 27 für das Mietrecht; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz wird auf das Mietrecht (Art. 23 und 24) verwiesen.

Art. 93 regelt Erneuerungen und Änderungen, welche der Pächter vornimmt. Abs. 1 legt fest, dass der Pächter der schriftlichen Zustimmung des Verpächters bedarf, wenn er wesentliche und dauernde Änderungen in der Bewirtschaftung vornehmen will (Bst. a) oder wenn die Erneuerungen und Änderungen über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen (Bst. b). Abs. 2 sieht – wie das Mietrecht (Art. 28 Abs. 2) – vor, dass der Verpächter, welcher der Erneuerung oder Änderung zugestimmt hat, die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen kann, wenn dies schriftlich vereinbart wurde. Abs. 3 regelt die Rechtsfolgen für den Fall, dass der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung vorgenommen hat, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können (Abs. 1 Bst. a): Macht der Pächter diese Änderungen nicht innert angemessener Frist rückgängig, so

kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens vier Wochen¹⁸¹ auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Wie bereits zu Art. 15 Abs. 3 ausgeführt worden ist, soll mit der Abweichung von der Rezeptionsvorlage verhindert werden, dass die Kündigungsfrist durch den Kündigungstermin des OR, welches auf das Monatsende abstellt, zusätzlich verlängert wird. Hat der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters Änderungen oder Erneuerungen vorgenommen, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen (Abs. 1 Bst. b), so hat er keinen Anspruch auf Entschädigung, selbst wenn sich daraus eine Verbesserung der Pachtsache ergeben hat (vgl. Art. 105 Abs. 2 Bst. b).¹⁸²

Zu Art. 94

Gemäss Art. 94 gilt das Mietrecht (Art. 29 bis 31) sinngemäss beim Wechsel des Eigentümers der Pachtsache. Gemeint ist der Fall, wo der Verpächter die Sache veräussert (Bst. a) oder einem Dritten ein beschränktes dingliches Recht (z. B. die Nutzniessung) einräumt und die Einräumung einem Eigentümerwechsel gleichkommt (Bst. b). Die Änderungen im Mietrecht gelten also auch hier. Das Mietrecht gilt auch dann sinngemäss, wenn Verpächter und Pächter die Vormerkung der Pacht im Grundbuch vereinbart haben (Bst. c).¹⁸³

Zu Art. 95 bis 97

Art. 95 regelt die Unterpacht und die Vermietung der Pachtsache. Wie bei der Miete (Art. 32) wird geltendes Recht (§ 1098) nur bedingt, nämlich mit umgekehrtem Vorzeichen, fortgesetzt. Die Einschränkung des Verweigerungsrechts

¹⁸¹ Zur Begründung für das Abstellen auf eine vierwöchige Frist anstelle der Frist von 30 Tagen des chOR siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

¹⁸² Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1472 f.

¹⁸³ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1473.

des Verpächters (Art. 291 Abs. 2 chOR) wird nicht rezipiert. Dadurch wird die Unterverpachtung oder Vermietung des Pachtobjekts gegen den ausdrücklichen Willen des Verpächters verhindert.

Für die Übertragung der Pacht von Geschäftsräumen auf einen Dritten gilt das Mietrecht (Art. 33) sinngemäss (Art. 96).

Art. 97 regelt die vorzeitige Rückgabe der Pachtsache mit derselben Vorschrift wie Art. 34 des Mietrechts.

Zu Art. 98

Für die Verrechnung von Forderungen und Schulden aus dem Pachtverhältnis verweist Art. 98 auf das Mietrecht (Art. 35).

Zu Art. 99 bis 104

Die Art. 99 bis 104 regeln die Beendigung des Pachtverhältnisses.

Art. 99 Abs. 1 übernimmt für die Beendigung echt befristeter Pachtverhältnisse (Fixpacht) die Regelung des Mietrechts (Art. 36 Abs. 1). Das Pachtverhältnis endet ohne Kündigung. Der Pächter hat auf den Zeitpunkt des Vertragsablaufs ohne weitere Aufforderung den Pachtgegenstand zurückzugeben und auf den bereits bei Vertragsabschluss festgesetzten Termin zu verlassen.

Die Absätze 2 und 3 regeln die stillschweigende Fortsetzung echt befristeter Pachtverhältnisse: das Pachtverhältnis wird dann für ein weiteres Jahr erneuert. Wie im Mietrecht ist diese Vorschrift nicht auf Verhältnisse anwendbar, bei denen die Parteien eine Mindestdauer vorgesehen haben und welche nur mit Kündigung beendet werden können.

Art. 100 ordnet die Kündigungsfristen und -termine für unbefristete Pachtverhältnisse. Unbefristete Pachtverhältnisse müssen mit einer Kündigung beendet werden. Abs. 1 enthält die allgemeine Regelung für die Kündigung unbefristeter

Pachtverhältnisse. Die gesetzliche Regelung (Kündigungsfrist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin) gilt nur, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben und nach Art des Pachtgegenstandes kein anderer Parteiwille anzunehmen ist (dispositiver Natur). Abs. 2 sieht für die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen – wie bei der Miete von Geschäftsräumen (Art. 40) – eine zwingende Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten und als Kündigungstermin – abweichend von der Rezeptionsvorlage – jeweils das Ende eines Monats vor. Gleich wie das Mietrecht (Art. 37 Abs. 2) regelt Absatz 3 den Fall, wo die Frist oder der Termin nicht eingehalten wird. Die mangelhafte Kündigung ist nicht nichtig, sondern entfaltet ihre Rechtswirkung erst auf den nächstmöglichen zulässigen Termin.

Art. 101 bis 103 regeln die vorzeitige Kündigung. Art. 101 enthält bezüglich der Kündigung aus wichtigen Gründen eine Vorschrift, die jener des Mietrechts (Art. 43) entspricht.¹⁸⁴ Art. 102 regelt wie im Mietrecht (Art. 44) den Konkurs des Pächters. Stirbt der Pächter, so gilt Art. 45 sinngemäss (Art. 103).

Art. 104 regelt die Form der Kündigung für Pachtverhältnisse, die sich auf Wohn- und Geschäftsräume beziehen, gleich wie im Mietrecht (Art. 47 i.V.m. Art. 50). Entspricht die Kündigung nicht den Anforderungen der Abs. 1 und 2, ist sie nichtig und entfaltet keinerlei Rechtswirkung. Die Formvorschrift des Mietrechts für die Kündigung von Familienwohnungen (Art. 48) wird nicht nach Schweizer Vorbild übernommen.¹⁸⁵

¹⁸⁴ Zur Begründung für das Abstellen auf eine vierwöchige Frist anstelle der Frist von 30 Tagen des chOR siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

¹⁸⁵ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1474 f.

Zu Art. 105 bis 107

Art. 105 bis 107 betreffen die Rückgabe der Sache bei Beendigung des Pachtverhältnisses.

Art. 105 handelt von der Rückgabe der Pachtsache im Allgemeinen. Gemäss Abs. 1 muss der Pächter die Sache und das gesamte Inventar in dem Zustand zurückgeben, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befinden. Abs. 2 knüpft den Anspruch des Pächters auf Ersatz für Verbesserungen an die Voraussetzung, dass die Verbesserungen sich aus Anstrengungen ergeben haben müssen, die über die gehörige Bewirtschaftung hinausgehen (Bst. a). Ferner steht dem Pächter ein Anspruch auf Ersatz bei Verbesserungen zu, die auf Erneuerungen und Änderungen zurückzuführen sind, denen der Verpächter schriftlich zugestimmt hat (Bst. b). Der Umfang des Ersatzes bemisst sich nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung.¹⁸⁶ Abs. 4 enthält wie das Mietrecht (Art. 51 Abs. 2) eine Bestimmung, wonach sich der Pächter nicht zum Voraus verpflichten darf, bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst.¹⁸⁷

Art. 106 regelt die Prüfung der Sache und Meldung an den Pächter gleich wie Art. 52 für Mietverhältnisse.

Art. 107 enthält eine Regelung zum Ersatz von Gegenständen des Inventars.

Zu Art. 108

Art. 108 verweist bezüglich des Retentionsrechts auf das Mietrecht Art. 53 und 54. Ein solches besteht somit lediglich bei der Verpachtung von Wohn- und Ge-

¹⁸⁶ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1476 unter Verweis auf BGE 75 II 46, 9311 110.

¹⁸⁷ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1475 f.

schäftsräumen. Wie bereits bei der Miete soll in Fortführung geltenden Rechts die Beschränkung des Retentionsrechts in zeitlicher Hinsicht auf einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins nicht rezipiert werden.

3.2.2 Schutz vor unzulässigen Pachtzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Verpächters

Der Systematik der Rezeptionsvorlage folgend wird der Schutz vor unzulässigen Pachtzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Verpächters bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen nicht vor der Regelung des Kündigungsschutzes für solche Pachtverhältnisse (Art. 109) eingeordnet. Die entsprechende Regelung findet sich nach Schweizer Vorbild in Art. 3 Abs. 1 der Vorlage, welcher Art. 253b Abs. 1 OR entspricht.

Danach gelten die Bestimmungen der Missbrauchsgesetzgebung (Art. 55 ff.) sinngemäss auch für alle nichtlandwirtschaftlichen Pachtverhältnisse sowie alle gemischten Verträge, sofern diese vorwiegend die Überlassung von Wohn- und/oder Geschäftsraum zum Gegenstand haben.

Die landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse sind von der Missbrauchs Gesetzgebung des ABGB ausgenommen (Art. 79).

3.2.3 Kündigungsschutz

Zu Art. 109

Für den Kündigungsschutz bei Pachtverhältnissen, die sich auf Wohn- und Geschäftsräume beziehen, gelten gemäss Abs. 1 die Bestimmungen über die Miete (Art. 66 bis 76) sinngemäss. Der Kündigungsschutz soll also gelten, wenn Geschäftsräume gepachtet werden oder wenn die Benutzung einer Wohnung im Pachtvertrag begriffen ist; hingegen gilt der Kündigungsschutz beispielsweise nicht für den Pächter eines Steinbruchs. Ausserdem gilt er nur bei der nichtland-

wirtschaftlichen Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, nicht aber für landwirtschaftliche Pachtverhältnisse (Art. 109 Abs. 1 i.V.m. Art. 79). Der geschützte Pächter kann – wie der Mieter – die Kündigung anfechten oder die Erstreckung des Pachtverhältnisses verlangen.

Abs. 2 sieht vor, dass die Bestimmung über die Familienwohnung (Art. 73), welche dem Ehegatten des Mieters bzw. dessen Partner im Sinne des Partnerschaftsgesetzes dieselben Rechte wie dem Mieter selbst einräumt, auf die Pacht nicht anwendbar ist. Die Pacht betrifft die geschäftliche Tätigkeit des Pächters. Daher soll ausschliesslich der Pächter Rechte gegen die Kündigung geltend machen können. Dies gilt auch dann, wenn die Pacht die Benutzung einer Wohnung mitumfasst. Nur wenn das Schwergewicht der vertraglichen Beziehung auf der Überlassung der Wohnung liegt, wenn beispielsweise neben der Wohnung nur eine Wiese verpachtet wird, ist das Vertragsverhältnis bezüglich der Wohnung als Miete zu betrachten, und dann sind die Bestimmungen über die Familienwohnung anwendbar. Die Parteien sind ausserdem frei, im Rahmen einer Pacht einen getrennten Mietvertrag für die Benützung einer Wohnung abzuschliessen und so den Ehegatten des Pächters bzw. dessen Partner im Sinne des Ehe- bzw. Partnerschaftsgesetzes besser zu schützen.¹⁸⁸

3.3 Übergangsbestimmungen

Das alte Recht gilt fraglos für Miet- und Pachtverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Revision (nachfolgend "Stichtag") auslaufen – auch wenn Differenzen aus dem beendeten Vertragsverhältnis erst hinterher ausgetragen werden. Das neue Recht gilt somit zweifelsohne für Mietverhältnisse, die erst nach dem Stichtag begründet werden. Problematischer und damit kommen-

¹⁸⁸ Vgl. Botschaft des Schweizer Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27.03.1985, a.a.O., 1476.

tarbedürftig ist somit die intertemporale Abgrenzung allein mit Bezug auf diejenigen Mietverhältnisse, die schon vor dem Stichtag bestanden haben und danach fortbestehen.

Nach schweizerischem Vorbild werden intertemporale Sonderregelungen für Kündigungs- und Mietzinsregelung geschaffen.¹⁸⁹ Im Übrigen kommen die Art. 1 bis 4 Schlusstitel zum Sachenrecht (SchlT SR) zur Anwendung, die den Art. 1 bis 4 des schweizerischen SchlT ZGB entsprechen bzw. damit identisch sind.¹⁹⁰

Gemäss Art. 3 SchlT SR¹⁹¹ sind zwingende Vorschriften des neuen Rechts auch auf bereits früher entstandene Rechtsverhältnisse anwendbar. Das namentlich mit der Folge, dass unter altem Recht vereinbarte Vertragsklauseln insoweit, als sie gegen zwingendes neues Recht verstossen, mit dessen Inkrafttreten ungültig werden. Die sogenannte "Rückwirkung" gemäss Art. 3 SchlT SR besteht darin, dass zwar das neue zwingende Recht auch auf früher entstandene Mietverhältnisse, aber ohne zeitlichen Rückbezug der Wirkung angewendet wird. Die intertemporalrechtliche Wirkung zwingender Vorschriften auf bestehende Mietverhältnisse ist deshalb von eminenter Bedeutung, weil das revidierte Mietrecht fast ausnahmslos aus zwingenden Bestimmungen besteht.

¹⁸⁹ Keine intertemporale Regelung erfahren die Sicherheitsleistungen des Mieters (Art. 14). Neu muss der Vermieter die vereinbarte und geleistete Sicherheit bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen. Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes entsteht diese Pflicht kraft ihres zwingenden Charakters auch für Sicherheiten, die noch unter geltendem Recht vereinbart und geleistet worden sind. Da es sich dabei aber nur um eine sogenannte Nebenpflicht handelt, fällt bei Weigerung des Vermieters ein – in der Regel kaum erwünschter – Vertragsrücktritt des Mieters ausser Betracht, ebenso ein auf die Depotklausel beschränkter "Teilrücktritt" mit anschliessender Rückforderung der geleisteten Kautions.

¹⁹⁰ Nach einhelliger Auffassung der schweizerischen Lehre und Rechtsprechung sind die Art. 1 bis 4 SchlT ZGB auch auf das Vertragsrecht anwendbar (Gmür Roland, Vom alten zum neuen Mietrecht, Intertemporale Fragen, Fachheft Mietrecht Nr. 1, Zürich 1990 1 f.).

¹⁹¹ Art. 3 SchlT SR lautet: „Rechtsverhältnisse, deren Inhalt unabhängig vom Willen der Beteiligten durch das Gesetz umschrieben wird, sind nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach dem neuen Rechte zu beurteilen, auch wenn sie vor diesem Zeitpunkte begründet worden sind.“

Zu Art. 1

Die Absätze 1 bis 3 enthalten die intertemporale Regelung für den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen. Der Regel (Abs. 1), die mit den allgemeinen intertemporalen Grundsätzen übereinstimmt, folgen die allerdings wichtigeren Ausnahmen (Abs. 2 und 3). Abs. 2 enthält für die Anfechtung von Mietzinserhöhungen eine übergangsrechtliche Sonderfrist. Abs. 3 ist notwendig, weil anders als nach geltendem Recht (§ 1108b) Indexklauseln gültig nur noch vereinbart werden können, wenn als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird (Art. 57). Die Bestimmung bezieht sich dabei nur auf die Mietzinsklauseln und die darauf basierenden Mietzinse. Abs. 3 enthält für gestaffelte Mietzinsen (Art. 58) die gleiche Regelung wie für indexierte.

Abs. 4 erklärt die Abs. 1 bis 3 sinngemäss auf Pachtverträge anwendbar, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

Zu Art. 2

Gemäss Art. 2 Abs. 1 gilt der Kündigungsschutz dieser Vorlage, wenn der Vermieter bzw. Verpächter die Kündigung nach dem Stichtag erklärt. Das erscheint im Lichte der allgemeinen intertemporalen Grundsätze selbstverständlich, beantwortet aber nicht explizit die hier primär interessierende Frage, wie es mit einer vor dem Stichtag, aber auf einen Zeitpunkt danach erklärten Kündigung zu halten sei. Die Antwort ist aus Abs. 2 abzuleiten. Dem Kündigungsschutz unterstehen ab Inkrafttreten des Gesetzes alle Kündigungen, die auf einen erst nach dem Tag des Inkrafttretens liegenden Kündigungstermin ausgesprochen worden sind.

Eine intertemporale Regelung von Kündigungsfristen und -terminen ist nicht notwendig. Während bislang keine gesetzlichen Kündigungstermine existieren, kommen die hier vorgeschlagenen nur subsidiär zur Anwendung, also nur dann, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben (Art. 37 Abs. 1). Im Gegensatz

zum heutigen § 560 Ziff. 1 ZPO, der die Kündigungsfristen ausdrücklich für dispositiv erklärt, sind die vorgeschlagenen gesetzlichen Kündigungsfristen einseitig zwingend (Art. 37 Abs. 1). Aufgrund von Art. 3 SchlT SR sind vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes insoweit ungültig, als sie die neuen zwingenden Minimalfristen unterschreiten.

3.4 Bestandverfahren¹⁹²

Das Bestandverfahren wird den heutigen Anforderungen angepasst. Dies soll die möglichst optimale Vollziehung des materiellen Rechts gewährleisten. Im Wesentlichen werden zum einen die in Österreich in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Novellierungen der §§ 560 ff. öZPO nachvollzogen. Zum anderen wird vorgeschlagen, die Verfahrensbestimmungen, welche der Durchsetzung der Kündigung und/oder der Erstreckung von Miet- und Pachtverhältnissen dienen, in der ZPO zu regeln. Weitere in der Rezeptionsvorlage (Art. 253 ff. chOR) enthaltene Verfahrensbestimmungen (dies gilt insbesondere für § 1090 Art. 60 ff.) sollen jedoch im ABGB – und damit im grundsätzlich materiellen Teil des Mietrechts – belassen werden.

Zu § 560

Das neu in § 560 parallel zum Verfahren über gerichtliche Aufkündigungen (Bestandverfahren i.e.S.) geschaffene Anfechtungsverfahren ermöglicht der gekündigten Partei die Anfechtung einer ihrer Ansicht nach zweckfremden oder schikanösen Kündigung. Gegenstand der Bestimmung sind lediglich aussergerichtliche Kündigungen ohne prozessuale Wirkung.¹⁹³ Rezeptionsvorlage bildet Art. 273

¹⁹² Zum Wortteil “Bestand-“ siehe die Ausführungen in Ziff. 2.4.

¹⁹³ Durch die Aufhebung der aussergerichtlichen Aufkündigung i.S.d. geltenden ZPO (§§ 565 f. ZPO) ist die materiell-rechtliche Aufkündigung nur mehr eine privatrechtliche Gestaltungserklärung wie jede andere Ausübung eines Gestaltungsrechts. Im Falle einer gerichtlichen Aufkündigung hat die gekündigte Partei die Möglichkeit, Einwendungen zu erheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

Abs. 1 chOR. Abweichend von dieser Bestimmung ist es infolge der Abänderung des bestehenden § 560 ZPO notwendig, klarzustellen, dass das Bestandsverfahren (§§ 560 ff.) nur für Bestandverträge über unbewegliche und/oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen gilt.

Bei der Frist von § 560 handelt es sich dem angestrebten Zweck entsprechend um eine Verwirkungsfrist. Die Frist beträgt zwecks Vereinheitlichung mit anderen einschlägigen Fristen vier Wochen. Zweifel an der Gültigkeit der Kündigung sind nach unbenutztem Ablauf dieser Frist nutzlos, weil schutzlos.¹⁹⁴ Der Bestandnehmer hat jedoch die Möglichkeit, eine Erstreckung des Bestandverhältnisses zu verlangen.

Zu §§ 561 bis 564

Die bereits geltenden §§ 561 bis 564 werden an die entsprechenden Bestimmungen der österreichischen ZPO in der heute geltenden Fassung angepasst, somit die dort in den letzten Jahren vorgenommenen Novellen nachvollzogen.

Zu § 561

Wegen der Aufhebung der §§ 565 und 566 und der Neuregelung in § 560 der Vorlage bedarf die aussergerichtliche Aufkündigung hier keiner Erwähnung mehr.¹⁹⁵ Zum Geltungsbereich des § 561 gilt das zu § 560 Gesagte.

Zu § 562

§ 562 Abs. 1 regelt den Mindestinhalt der gerichtlichen Aufkündigung.

¹⁹⁴ Vgl. Higi Peter, a.a.O., zu Art. 273 chOR Rz 43.

¹⁹⁵ Es wird damit die österreichische Zivilverfahrens-Novelle 1983 (BGBl. Nr. 135/1983) nachvollzogen. Siehe dazu die Regierungsvorlage der österreichischen Bundesregierung zur Zivilverfahrens-Novelle 1983 GP XV RV 669 AB 1337 S. 144 zu § 561.

Nach österreichischem Vorbild (ausserhalb des öMRG) wird auch für die gerichtliche Aufkündigung – wie bereits bei der aussergerichtlichen Kündigung (siehe § 1090 Art. 47) – davon abgesehen, vom Aufkündigenden zu verlangen, dass er bereits in der Kündigung die Kündigungsgründe angeben muss.

Durch die Streichung des Wortes „seine“ in der Wendung „in seinen Einwendungen“ in § 562 Abs. 1 bzw. „seine Einwendungen“ in § 567 Abs. 1 (nunmehr § 565 Abs. 1) und durch die geänderte Formulierung „Behauptung verspäteter Zustellung“ in § 571 der Vorlage (statt „Einwendungen wegen verspäteter Zustellung“) ist klagestellt, dass es auch im liechtensteinischen Bestandsverfahren keine *Eventualmaxime*¹⁹⁶ gibt.

Die Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen die gerichtliche Aufkündigung (§ 562 Abs. 1) wird wie auch jene gegen den Auftrag zur Übergabe bzw. Übernahme (nunmehr § 565 Abs. 1) einerseits nach österreichischem Vorbild und andererseits wegen § 560 auf vier Wochen erhöht. Bei der geltenden Frist von acht bzw. drei Tagen ist die Gefahr der Fristversäumung zu gross.

§ 562 Abs. 2 ist aufgrund des Zustellgesetzes entbehrlich und kann daher nach österreichischem Vorbild aufgehoben werden.

Der bisherige Abs. 3 wird zum zweiten Absatz des § 562. Die einzige Abänderung dieser Bestimmung betrifft die Klarstellung, dass vom Geltungsbereich nur gerichtliche Aufkündigungen umfasst sind.

¹⁹⁶ Als *Eventualmaxime* wird die Ausnahme vom grundsätzlichen Recht bezeichnet, bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz Vorbringen zu erstatten. Bei Geltung der *Eventualmaxime* werden die Parteien verpflichtet, ihr gesamtes Vorbringen innerhalb eines bestimmten Verfahrensabschnitts zu erstatten; danach ist jedes weitere Vorbringen ausgeschlossen (Schragel in Fasching/Konecny, 2. Aufl., § 179 ZPO Rz 4. Aus dem Ausdruck „seine“ Einwendungen in §§ 562 Abs. 1 und 567 Abs. 1 öZPO war in Österreich vor der Aufhebung des Wortes „seine“ von Seiten der österreichischen Lehre die Geltung der *Eventualmaxime* im Bestandsverfahren abgeleitet worden. Obwohl dies niemals überzeugend begründet worden war, stellte diese Meinung ständige Rechtsprechung des OÖGH dar.

Zu § 563

Abs. 1 befasst sich mit der – zeitlich vorangehenden – Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung bei Gericht und den Rechtsfolgen einer verspäteten Einbringung. Abs. 2 befasst sich mit dem Fragenkreis um die rechtzeitige oder verspätete Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung an den Gegner.¹⁹⁷ Mit dem Nachvollziehen der österreichische Zivilverfahrens-Novelle 2009 wird die legistische Harmonisierung der Regelung von “verspätet” zugegangenen gerichtlichen Kündigungen mit der entsprechenden Regelung für aussergerichtliche Kündigungen (§ 1090 Art. 37 Abs. 2) sichergestellt.

Zu § 564

Die Anordnung des bisherigen § 564 Abs. 2 über die „Unschädlichkeit“ einer verspäteten Kündigungszustellung bei Unterbleiben von Einwendungen wird in spezifizierter Gestalt in den neuen § 563 Abs. 2 aufgenommen; daher kann der bisherige Abs. 2 des § 564 entfallen. Somit stellt der bisherige Abs. 1 des § 564 künftig den einzigen Inhalt dieses Paragraphen dar. Die Klarstellung, dass vom Geltungsbereich dieser Bestimmung ausschliesslich gerichtliche Aufkündigungen umfasst sind, stellt die einzige Abänderung der Bestimmung dar.

Zur Aufhebung der §§ 565 und 566 i.d.g.F.

Die aussergerichtliche Aufkündigung ist aufzuheben, da sie totes Recht darstellt. § 565 Abs. 3 ZPO ist zudem relativ unklar formuliert und schafft Probleme bzgl. Privaturkunden, Rechtsbelehrung über die Möglichkeit von Einwendungen und

¹⁹⁷ Vgl. die Regierungsvorlage der österreichischen Bundesregierung zur Zivilverfahrens-Novelle 2009 (GP XXIV RV 89 AB 114 zu § 563.

der Zulässigkeit von bloss materiell wirksamen bzw. materiell oder prozessual unwirksamen aussergerichtlichen Aufkündigungen.¹⁹⁸

Durch die Aufhebung der aussergerichtlichen Aufkündigung i.S.d. ZPO ist die materiell-rechtliche Aufkündigung nur mehr eine privatrechtliche Gestaltungserklärung wie jede andere Ausübung eines Gestaltungsrechts. Ob ihre Voraussetzungen gegeben waren und sie daher die angestrebte Wirkung entfaltet hat, wird als Vorfrage in dem Verfahren zu prüfen sein, in dem die aus der angestrebten Gestaltung abgeleiteten Ansprüche geltend gemacht werden, etwa im Räumungsprozess, allenfalls auch im Feststellungsverfahren.

Die Aufhebung der §§ 565 und 566 macht nebst verschiedenen Anpassungen des Bestandsverfahrens die Aufhebung von Art. 1 Bst. s EO notwendig (siehe dort).

Zu § 565

§ 565 entspricht fast unverändert dem geltenden § 567. Es wird lediglich in Abs. 1 die Frist zum Erheben von Einwendungen auf die einheitliche vierwöchige

¹⁹⁸ Siehe zudem die Regierungsvorlage der österreichischen Bundesregierung: „Das praktische Gewicht der außergerichtlichen Aufkündigung liegt darin, dass hier eine Privaturkunde unter bestimmten Voraussetzungen einen Exekutionstitel bildet (§ 1 Z 18 EO). Die Regelung der außergerichtlichen Aufkündigung mag auf eine Wertung des Gesetzgebers der Verfahrensgesetze zurückgehen, die den Anspruch des Bestandgebers auf Rückstellung des Bestandsobjektes besonders hoch eingestuft hat. [...] In den verhältnismäßig seltenen Fällen außergerichtlicher Aufkündigungen haben die Fragen, ob sie als Exekutionstitel geeignet wären und ob daher der Gekündigte zur Abwehr dessen gerichtliche Einwendungen zu erheben habe, und damit überhaupt das Verfahren nach den §§ 565 und 566, meist grosse Schwierigkeiten verursacht (RV 669 61 zur ZVN 1983). Die verfahrensrechtliche Regelung der außergerichtlichen Aufkündigung einschließlich des § 1 Z 18 EO soll daher überhaupt aufgehoben werden. Die außergerichtliche Aufkündigung wäre damit eine privatrechtliche Gestaltungserklärung wie jede andere Ausübung eines Gestaltungsrechts. Ob ihre Voraussetzungen gegeben waren und sie daher die angestrebte Wirkung entfaltet hat, wird als Vorfrage in dem Verfahren zu prüfen sein, in dem die aus der angestrebten Gestaltung abgeleiteten Ansprüche geltend gemacht werden, etwa im Räumungsprozess, allenfalls auch im Feststellungsverfahren.“ (GP XV RV 669 zur Z 89).

Frist angepasst und in Abs. 3 der Verweis auf den ersten Absatz von § 564 beseitigt. § 567 Abs. 4 wird aufgehoben.¹⁹⁹

„Die Regelung des § 567 Abs. 4 über die Kündigungsklage hat heute keine praktische Bedeutung mehr; ihre Funktion in der Systematik des Rechts der Auflösung von Bestandverträgen ist fraglich. Es handelt sich also um ein einerseits zweifelhaftes und andererseits entbehrliches Rechtsinstitut, das daher getrost entfallen kann (eingehend dazu Iby in Fasching/Konecny, 2. Aufl., § 567 ZPO Rz 19 ff.; Frauenberger in Rechberger ZPO, 3. Auflage, § 567 Rz 4).“

Zu § 566

Das Erstreckungsverfahren soll neu in § 566 geregelt werden.

Grundsätzlich nach dem Vorbild von Art. 273 Abs. 2 chOR regelt die Bestimmung – allerdings für Miet- und Pachtverhältnisse – die Fristen zur Einreichung einer Klage bei Gericht, wenn der Bestandnehmer die Erstreckung des Bestandverhältnisses verlangen will: das Begehren um die erste Erstreckung ist bei unbefristeten Verträgen innert vier Wochen seit Empfang der Kündigung und bei unbefristeten Verträgen spätestens acht Wochen vor Ablauf der Vertragsdauer zu verlangen (Abs. 1).

¹⁹⁹ Zur Begründung wird wiederum auf die Regierungsvorlage der österreichischen Bundesregierung zur Zivilverfahrens-Novelle 2009 verwiesen (GP XXIV RV 89 AB 114 zu § 567): „Das praktische Gewicht der außergerichtlichen Aufkündigung liegt darin, dass hier eine Privaturkunde unter bestimmten Voraussetzungen einen Exekutionstitel bildet (§ 1 Z 18 EO). Die Regelung der außergerichtlichen Aufkündigung mag auf, eine Wertung des Gesetzgebers der Verfahrensgesetze zurückgehen, die den Anspruch des Bestandgebers auf Rückstellung des Bestandobjektes besonders hoch eingestuft hat. [...] In den verhältnismässig seltenen Fällen aussergerichtlicher Aufkündigungen haben die Fragen, ob sie als Exekutionstitel geeignet wären und ob daher der Gekündigte zur Abwehr dessen gerichtliche Einwendungen zu erheben habe, und damit überhaupt das Verfahren nach den §§ 565 und 566, meist grosse Schwierigkeiten verursacht (RV 669 61 zur ZVN 1983). Die verfahrensrechtliche Regelung der außergerichtlichen Aufkündigung einschließlich des § 1 Z 18 EO soll daher überhaupt aufgehoben werden. Die außergerichtliche Aufkündigung wäre damit eine privatrechtliche Gestaltungserklärung wie jede andere Ausübung eines Gestaltungsrechts. Ob ihre Voraussetzungen gegeben waren und sie daher die angestrebte Wirkung entfaltet hat, wird als Vorfrage in dem Verfahren zu prüfen sein, in dem die aus der angestrebten Gestaltung abgeleiteten Ansprüche geltend gemacht werden, etwa im Räumungsprozess, allenfalls auch im Feststellungsverfahren.“ (GP XV RV 669 zur Z 89).

Ist bereits ein Kündigungs- oder Räumungsverfahren gerichtsanhängig, gelten die Fristen des Abs. 1 nicht (Abs. 2).²⁰⁰

Das Verfahren für eine allfällige Zweiterstreckung des Bestandverhältnisses richtet sich nach Abs. 3: Eine entsprechende Klage muss der Bestandnehmer spätestens acht Wochen vor Ablauf der ersten bei Gericht einreichen.

Anders als das chOR stellt § 566 auf Wochenfristen ab. Wie bereits zu den einschlägigen Bestimmungen des ABGB ausgeführt worden ist,²⁰¹ sollen die Fristen des Miet- und Pachtrechts möglichst vereinheitlicht und die Fristberechnung vereinfacht werden.

Zu § 567 ZPO

§ 567 entspricht grundsätzlich dem geltenden § 568. Die Bestimmung erfährt lediglich folgende Änderungen: Zum einen wird klargestellt, dass die Bestimmung nur für unbewegliche und gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen gilt und zum anderen wird das Wort "Afterbestandnehmer" durch den verständlicheren Begriff "Unterbestandnehmer" ersetzt.

Die Bestimmung erweitert die Vollstreckbarkeit bestimmter, gegen den Bestandnehmer erwirkter Exekutionstitel: Sie sind auch gegen den Unterbestandnehmer wirksam und vollstreckbar, sofern nicht ein zwischen dem Unterbestandnehmer und dem Bestandgeber bestehendes Rechtsverhältnis entgegensteht. Ein solches entgegenstehendes Rechtsverhältnis besteht auch dann, wenn bei erfülltem Umgehungstatbestand i.S.v. § 1090 Art. 75 Abs. 1 erster Satz, das Hauptmietver-

²⁰⁰ Der Mieter kann gegebenenfalls den Erstreckungsantrag während des Kündigungs- oder Räumungsverfahrens stellen. Im Falle eines Anfechtungsverfahrens gemäss § 560 ZPO stellt der Erstreckungsantrag ein Eventualbegehren zur Klage dar, bei gerichtlich erfolgter Aufkündigung sowie im Rahmen eines Räumungsverfahrens hingegen hat der Mieter eine Widerklage einzureichen.

²⁰¹ Siehe die Ausführungen zu Art. 13 der Vorlage.

hältnis zwischen Vermieter und (Schein-) Mieter gekündigt wird und es in der Folge zu einem gesetzlich angeordneten Parteiwechsel kommt (§ 1090 Art. 75 Abs. 2 zweiter Satz).

Zu § 568

§ 568 entspricht mit einer Ausnahme dem geltenden § 570. § 568 ordnet an, dass die in den §§ 560 bis 567 (und nicht mehr wie bisher bis § 569) genannten Fristen (durch das Gericht) nicht verlängert werden können. Die Bestimmung ist damit eine der in § 128 Abs. 1 ZPO angesprochenen Ausnahmen von der dort geregelten grundsätzlichen Zulässigkeit der Verlängerung gesetzlicher Fristen durch das Gericht.²⁰²

Zu § 569

§ 569 setzt grundsätzlich den geltenden § 571 fort. Damit regelt die Bestimmung weiterhin das Verfahren nach Erhebung von Einwendungen gegen (gerichtliche) Aufkündigungen²⁰³ nach § 562 oder nach Aufträgen zur Übergabe/Übernahme des Bestandgegenstandes nach §§ 565 Abs. 1 bis 3. Bei § 569 Abs. 1 entfällt zum einen der in § 571 Abs. 1 enthaltene zweite Satz, da § 576 der Vorlage eine entsprechende, jedoch umfassendere Regelung enthält. Zum anderen hält sich die Regierungsvorlage grundsätzlich an die Termini der Rezeptionsvorlage (d.i. hier § 571 Abs. 1 öZPO), so dass in Abs. 1 anstelle von "eingebrachte Einwendungen" der Terminus "erhobene Einwendungen" Verwendung findet. § 569 Abs. 2 entspricht unverändert dem geltenden § 571 Abs. 2. Die Bestimmung regelt, dass die gerichtliche Aufkündigung als Klage zu betrachten und dieser in ihrer Funktion gleichgestellt ist; das Gleiche gilt für den Auftrag zur Übergabe/Übernahme des Bestandgegenstandes gemäss § 565 Abs. 1 der Vorlage. Die Partei, von der

²⁰² Vgl. Iby in Fasching/Konecny, 2. Aufl., § 570 öZPO Rz 1

²⁰³ Im Falle einer fristgerecht eingereichten Anfechtungsklage i.S.v. § 560 ZPO richtet sich das Verfahren nach den einschlägigen Bestimmungen der ZPO.

die Aufkündigung oder der Auftrag zur Übergabe/Übernahme des Bestandgegenstandes ausging, ist dabei als Kläger anzusehen, unabhängig davon, ob es sich um Bestandgeber oder Bestandnehmer handelt.²⁰⁴

§ 569 Abs. 3 entspricht unverändert dem geltenden § 571 Abs. 3.

§ 569 Abs. 4 erweitert nach österreichischem Vorbild²⁰⁵ den Anwendungsbereich der Bestimmungen über das Versäumnisurteil nach § 396 ZPO auf das Bestandsverfahren, bei dem die Situation bei Nichterscheinen zur mündlichen Verhandlung nach Erhebung von Einwendungen jener nach Erstattung der Klagebeantwortung vergleichbar ist.²⁰⁶

Der bis dato geltende § 571 Abs. 4 ist wegen seiner Mieterunfreundlichkeit aufzuheben. Die Folge davon ist die Zulässigkeit der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Durch die zusätzliche Aufhebung von § 575 Abs. 1 richtet sich die Frist für die Wiedereinsetzung nach § 148 Abs. 2 ZPO und beträgt damit vierzehn Tage.

Zu §§ 570 bis 572

Die §§ 570 bis 572 entsprechen bis auf die nachfolgend darzulegenden Ausnahmen den geltenden §§ 572 bis 574.

²⁰⁴ Siehe Weichselbraun in Fasching/Konecny, 2. Aufl., § 571 ZPO Rz 15 mit weiteren Nachweisen. Bei einer aussergerichtlichen Aufkündigung kommt die Klägerrolle hingegen dem Gekündigten zu, welcher die (Gestaltungs-)Klage auf Aufhebung der Gültigkeit der Kündigung zu erheben hat. Es besteht jedoch weder für die gerichtliche noch für die aussergerichtliche Aufkündigung eine spezielle Beweislastregel. Es gilt folglich die allgemeine Beweislastregel, nach welcher jede Partei die Beweislast für das Vorliegen aller tatsächlichen Voraussetzungen der ihr günstigen Rechtsnorm trägt (Rechberger in Fasching/Konecny, 2. Auflage, § 266 ZPO Rz 32). Bsp.: Der Vermieter kündigt und gibt als Kündigungsgrund rückständige Mietzinse an. Der Mieter macht im Falle einer aussergerichtlichen Aufkündigung mit seiner Klage und im Falle einer gerichtlichen Kündigung mit seinen Einwendungen geltend, alle Mietzinse rechtzeitig bezahlt zu haben und legt die entsprechenden Bankbelege vor. Der Vermieter kann hiergegen wiederum Einreden erheben. Jede Partei trägt die Beweislast für ihre Behauptungen. In diesem Beispiel träfen die Folgen der fehlenden Beweisbarkeit den kündigenden Vermieter.

²⁰⁵ In Österreich wurde in § 571 öZPO durch die Zivilverfahrens-Novelle 2002 Abs. 4 angefügt.

²⁰⁶ Vgl. Weichselbraun in Fasching/Konecny, 2. Auflage, § 571 öZPO Rz 16.

Zu § 570

§ 570 befasst sich mit dem Inhalt des Urteilsspruchs im Allgemeinen.²⁰⁷ Die Bestimmung weicht insofern vom geltenden § 572 ab, als zum einen die Wortfolge „und – bei Behauptung verspäteter Zustellung – zu welchem Termin“ eingefügt wird. Diese Änderung ist eine Folge der Novellierung des § 563. Demnach ist ja die Rechtsfolge einer vom Kündigungsgegner eingewendeten Verspätung bei der Zustellung der Aufkündigung nicht mehr deren Unwirksamkeit, sondern lediglich die entsprechende Verschiebung des Eintritts der Wirkung dieser Aufkündigung. Darauf muss auch bei der Regelung des § 570 über die möglichen Inhalte eines im Kündigungsverfahren ergehenden Urteils Bedacht genommen werden. Wenn es nämlich gemäss § 563 Abs. 2 zweiter Satz zu einer solchen Verschiebung des Wirksamkeitseintritts kommt, hat das Gericht im Urteil auszusprechen, zu welchem späteren Kündigungstermin nun die Aufkündigung ihre Wirkung entfaltet.²⁰⁸ Zum anderen wird an Stelle von „als wirksam anerkannt“ neu und entsprechend der Rezeptionsvorlage (§ 572 öZPO) die Formulierung „als wirksam erkannt“ Verwendung findet.

Zu § 571

§ 571 regelt im Besonderen die Frist zur Erfüllung des Leistungsbegehrens bei stattgebenden Urteilen und damit den Ausspruch über die Festsetzung des Übergabe- oder Übernahmetermins.²⁰⁹

Der die Rezeptionsvorlage des § 571 bildende § 573 öZPO in der geltenden Fassung basiert im Wesentlichen auf einer Novellierung aus dem Jahre 1957, die in Liechtenstein bislang nicht nachvollzogen worden ist.²¹⁰

²⁰⁷ Vgl. Weichselbraun in Fasching/Konecny, 2. Aufl., § 572 öZPO Rz 1.

²⁰⁸ Regierungsvorlage der österreichischen Bundesregierung zur Zivilverfahrens-Novelle 2009 (GP XXIV RV 89 AB 114 zu § 572).

²⁰⁹ Vgl. Weichselbraun in Fasching/Konecny, 2. Aufl., § 572 öZPO Rz 1.

Die in Österreich vorgenommenen Änderungen nachzuvollziehen ist aus folgenden Gründen notwendig:

§ 571 vereinfacht die bisher unnötigerweise komplizierte Regelung der Räumungsfrist. Die im geltenden § 573 Abs. 1 enthaltene Anordnung, dass der Gegenstand sofort zu übergeben ist, wenn die Bestandzeit im Zeitpunkt der Urteilsfällung bereits verstrichen ist, erscheint unbillig, da der Ausgang des Prozesses bis zuletzt ungewiss sein kann. Der neue Abs. 1 bestimmt daher, dass die bei Leistungsurteilen allgemein bestehende 14-tägige Leistungsfrist (§ 409 ZPO) dem Beklagten auch zur Durchführung der Räumung zur Verfügung stehen soll. Der neue Abs. 2 ersetzt die bisherigen Abs. 2 bis 5 des § 573 ZPO. Entsprechend der bei den Kündigungsfristen getroffenen Regelung soll die Bedachtnahme auf die besonderen Vorschriften und die Ortsgewohnheit entfallen. Die in der geltenden Regelung vorgesehene Differenzierung zwischen Miet- und Pachtverhältnissen sowie die Anordnung besonderer Termine für den Beginn der Räumung erscheinen überflüssig, weil die gesetzliche Räumungsfrist ja ohnedies nur zur Anwendung kommt, wenn die Beendigung des Bestandverhältnisses faktisch im Einverständnis zwischen den Vertragsparteien vorgenommen wird. Wenn gegen eine Kündigung Einwendungen erhoben werden, so fällt die Entscheidung über die Rechtswirksamkeit der Kündigung regelmässig erst nach Ablauf des Kündigungs-termines und der gesetzlichen Räumungsfrist. Die Räumung soll, wenn die Bestandzeit im Zeitpunkt der Urteilsfällung noch nicht abgelaufen ist oder wenn eine Kündigung oder ein Übergabe- oder Übernahmeauftrag mangels Einwen-

²¹⁰ Mit BGBl 1957/257 war zum einen § 573 Abs. 1 öZPO abgeändert und zum anderen ein neuer Abs. 2 geschaffen worden, der die bisherigen Abs. 2 bis 5 von § 573 öZPO ersetzte. § 573 Abs. 6 öZPO blieb inhaltlich unverändert als Abs. 3 leg. cit. erhalten. § 573 Abs. 2 öZPO erfuhr schliesslich mit BGBl 1983/135 insofern noch eine Änderung, als die Worte „oder aussergerichtliche“ gestrichen worden sind.

dungen in Rechtskraft erwachsen ist, längstens binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandszeit vorgenommen werden.²¹¹

Der bisherige § 573 Abs. 3 wird als dritter und letzter Absatz des § 571 ZPO erhalten.

Zu § 572

§ 572 erstreckt den Anwendungsbereich des § 571 auf alle Urteile, die eine Übergabe- oder Übernahmeverpflichtung aussprechen.²¹²

Zu § 573

§ 573 entspricht dem bisherigen § 575. Der erste Absatz des § 575 wird (nach österreichischem Vorbild) aufgehoben. Durch diese Aufhebung gelten für die Fristen zur Erhebung der Rechtsmittel die allgemeinen Bestimmungen der ZPO. Ziel der Vereinheitlichung der Rechtsmittelfristen ist es, den Parteien und den Gerichten Arbeit zu ersparen.

Im letzten Absatz des § 575, welcher neu zu § 573 wird, werden (nach österreichischem Vorbild) die Worte „oder aussergerichtliche“ aufgehoben und die Wendung „vierzehn Tagen“ durch die Formulierung „sechs Monaten“ ersetzt. Die erste Änderung ergibt sich aus der Aufhebung der Bestimmungen über die aussergerichtliche Aufkündigung (§§ 565 und 566).²¹³ Die zweite Änderung des § 575 Abs. 3, wonach bestimmte Exekutionstitel – abweichend vom Regelfall (30 Jahre) – ausser Kraft treten, wenn nicht binnen vierzehn Tagen nach Ablauf der Übergabe- bzw. Übernahmefrist die Bewilligung der Exekution beantragt wird, betrifft

²¹¹ Vgl. die Regierungsvorlage der österreichischen Bundesregierung zu BGBl 1957/257 (290 der Beilagen zu den Protokollen des NR VIII. zu § 573).

²¹² Vgl. Weichselbraun in Fasching/Konecny, 2. Aufl.; § 574 ÖZPO Rz 1.

²¹³ Siehe dazu die Regierungsvorlage der österreichischen Bundesregierung zur Zivilverfahrens-Novelle 1983 GP XV RV 669 AB 1337 S. 144 zu § 575.

die Ausdehnung der sehr kurzen – und damit vermietetfeindlichen – vierzehntägigen Frist auf sechs Monate. In Österreich war diese Änderung bereits 1983 vorgenommen worden. Dieser sinnvolle Schritt wird mit der gleichen Begründung wie in Österreich nachvollzogen: „Die überaus kurze Befristung der Vollstreckbarkeit eines solchen Räumungstitels ist angesichts der heutigen Auffassung von der Stellung des Bestandnehmers überholt. Sie dient ja nicht seinem Schutz, sondern ist für ihn nur ein Nachteil, weil sie den Bestandgeber hindert, bezüglich des Zeitpunktes der Räumung entgegenzukommen, und ihn zwingt, sofort Räumungsexekution zu führen.“²¹⁴

Zu § 574

§§ 574 und 575 enthalten Regelungen, die der Verfahrensbeschleunigung dienen sollen.

§ 574 sieht vor, dass im Bereich des Bestandsverfahrens Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Gerichts zweiter Instanz nur zulässig sind, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Als Beispiele sind genannt: Das Gericht zweiter Instanz weicht von der Rechtsprechung des OGH ab oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder ist uneinheitlich.

Die vorgeschlagene Regelung orientiert sich am aktuellen österreichischen Modell der Zulassung von Rechtsmitteln, nämlich am Zulassungserfordernis, dass die Entscheidung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage abhängt. Im Gegensatz zu Österreich, wo für Streitigkeiten aus Bestandsverträgen die Zulassungsbe-

²¹⁴ Regierungsvorlage der österreichischen Bundesregierung zur Zivilverfahrens-Novelle 1983 GP XV RV 669 AB 1337 S. 144 zu § 575.

schränkungen über verschiedene Bestimmungen verstreut sind,²¹⁵ soll die entsprechende Regelung nach dieser Vorlage in einer einzigen Bestimmung konzentriert werden.

Gemäss ständiger Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte (EGMR) garantiert Art. 6 Abs. 1 EMRK weder einen Instanzenzug noch sichert diese Regelung den Zugang zu einem innerstaatlichen Höchstgericht.²¹⁶ Jedenfalls in Zivilsachen lässt sich ein Instanzenzug auch aus Art. 13 EMRK herleiten.²¹⁷ Der Landesverfassung (LV) liegt allerdings im Grundsätzlichen ein dreistufiger Aufbau der Zivil- und Strafgerichtsbarkeit zugrunde. Dessen Art. 97 Abs. 1 verlangt jedoch nicht, dass der Instanzenzug stets beim OGH enden muss bzw. sind Zulassungsbeschränkungen grundsätzlich zulässig.

Die vorgeschlagene Rechtsmittelbeschränkung bietet nach Ansicht der Regierung insbesondere folgende Vorteile:

- Sie führt zu einer Entlastung des OGH bei gleichzeitiger Förderung der „Konzentration auf das Grundsätzliche“²¹⁸ bzw. Förderung der Funktion des OGH, die Rechtseinheit, Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung zu gewährleisten;
- Die Zulassungsbeschränkung ist dabei unabhängig vom Wert des Entscheidungsgegenstandes;

²¹⁵ So sind Rechtsmittelbeschränkungen in §§ 500, 501, 502, 505 Abs. 4, 517, 519, 526, 527 und 528 öZPO sowie § 49 Abs. 2 Ziff. 5 öJN enthalten, die für Streitigkeiten aus Bestandverträgen ausdrücklich durchbrochen sind (§§ 501 Abs. 2, 502 Abs. 5, 519 Abs. 2 und 528 Abs. 3 öZPO sowie § 49 Abs. 2 Ziff. 5 öJN).

²¹⁶ Zechner in Fasching/Konecny, 2. Aufl., §§ 502 ff. öZPO Rz 25 mit weiteren Nachweisen.

²¹⁷ Zechner in Fasching/Konecny, 2. Aufl., §§ 502 ff. öZPO Rz 26 mit weiteren Nachweisen.

²¹⁸ Zechner in Fasching/Konecny, 2. Aufl.; §§ 502 ff. öZPO Rz 6.

- Sie dient nachhaltig der Verfahrensbeschleunigung:²¹⁹ Die Anrufung des OGH hat immer eine nicht unerhebliche Verzögerung des Verfahrensabschlusses zur Folge, die dann störend ist, wenn sie nicht sachlich zu rechtfertigen ist (weil zB eine Partei das Rechtsmittel ergreift, um Zeit zu gewinnen).

Zu § 575 ZPO

§ 575 ZPO hält die Gerichte dazu an, für eine beschleunigte Erledigung von Kündigungs-, Räumungs- und Erstreckungsverfahren besorgt zu sein. Die Bestimmung trägt damit dem Umstand Rechnung, dass in solchen Verfahren häufig für zumindest eine der beteiligten Parteien eine Dringlichkeit bzw. ein besonderes Interesse an einer raschen Verfahrenserledigung besteht.

Zur Aufhebung des § 576 ZPO i.d.g.F.

§ 576 ZPO wird durch die Aufhebung des heutigen § 1103 gegenstandslos.

3.5 Weitere Abänderungen bisherigen Rechts

Die Abänderung von § 224 Abs. 1 Ziff. 4 ZPO ist notwendig, weil die Bestimmung auf den aufzuhebenden § 1103 verweist.

Die Abänderungen der EO (Aufhebung von Art. 1 Bst. s und Abänderung von Art. 294 Abs. 1) sind ausschliesslich durch Abänderungen des ABGB begründet. Die Aufhebung von Art. 1 Bst. s EO beseitigt die aussergerichtliche, einen Exekutionstitel schaffende Aufkündigung, die Abänderung von Art. 294 Abs. 1 trägt dem Umstand Rechnung, dass § 1090 Art. 53 und 54 den bisherigen § 1101 ersetzt.

²¹⁹ Eine Abkürzung des Instanzenzuges „kann institutionell eine nachhaltige Verfahrensbeschleunigung bewirken“. „Ob indes ein Rechtsmittelverfahren ein- oder zweiseitig ist oder die Rechtsmittelfrist zwei oder vier Wochen beträgt, fällt [dagegen] bei der Gesamtverfahrensdauer im Licht einer Durchschnittsbetrachtung nicht wirklich ins Gewicht“ (Zechner in Fasching/Konecny, 2. Aufl., §§ 502 ff. öZPO Rz 52).

4. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Dieser Vernehmlassungsvorlage stehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken entgegen.

5. REGIERUNGSVORLAGEN

5.1 Gesetz über die Abänderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

Gesetz

vom

über die Abänderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine
Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch vom 1. Juni 1811, im Fürstentum
Liechtenstein eingeführt auf Grund der Fürstlichen Verordnung vom 18. Februar
1812 (ASW), in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Das bisherige 25. Hauptstück der 2. Abteilung des 2. Teils (§§ 1090 bis
1121) wird aufgehoben und durch das nachfolgende Hauptstück ersetzt:

25. Hauptstück

Von Bestandverträgen

§ 1090

Für Bestandverträge gelten folgende Bestimmungen:

1. Abschnitt

Mietvertrag

1. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

A. Begriff und Geltungsbereich

Art. 1

I. Begriff

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten.

II. Geltungsbereich

Art. 2

1. Wohn- und Geschäftsräume

1) Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt. Als solche gelten insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten.

2) Sie gelten nicht für Ferienwohnungen, die für höchstens sechs Monate gemietet werden.

Art. 3

2. Bestimmungen über den Schutz vor unzulässigen

Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters

1) Die Bestimmungen über den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters (Art. 55 ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und anderen Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

2) Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche und Einfamilienhäusern mit mehr als 200 m² Nettowohnfläche.

Art. 4

B. Koppelungsgeschäfte

1) Ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, ist nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.

2) Als Koppelungsgeschäft im Sinne von Abs. 1 gilt insbesondere die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache, Möbel oder Aktien zu kaufen oder einen Versicherungsvertrag abzuschliessen.

Art. 5

C. Dauer des Mietverhältnisses

1) Das Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein.

2) Befristet ist das Mietverhältnis, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll.

3) Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet.

D. Pflichten des Vermieters

Art. 6

I. Im Allgemeinen

1) Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

2) Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:

- a) vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen;
- b) Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume.

Art. 7

II. Auskunftspflicht

Ist bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt worden, so muss der Vermieter es dem neuen Mieter auf dessen Verlangen bei der Übergabe der Sache zur Einsicht vorlegen.

Art. 8

III. Abgaben und Lasten

Der Vermieter trägt die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

E. Pflichten des Mieters

I. Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten

Art. 9

1. Mietzins

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.

2. Nebenkosten

Art. 10

a) Im Allgemeinen

1) Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

2) Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.

3) Die Regierung kann Näheres über Nebenkosten mit Verordnung regeln, insbesondere über:

- a) deren Abrechnung;
- b) deren Anrechenbarkeit;
- c) Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale;
- d) nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume.

Art. 11

b) Wohn- und Geschäftsräume

1) Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

2) Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

Art. 12

3. Zahlungstermine

Der Mieter muss den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist.

Art. 13

4. Zahlungsrückstand des Mieters

1) Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Die Zahlungsfrist beträgt mindestens 14 Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens vier Wochen.

2) Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Art. 14

II. Sicherheiten durch den Mieter

1) Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

2) Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

3) Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Art. 15

II. Sorgfalt und Rücksichtnahme

1) Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

2) Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

3) Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten

ist, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens vier Wochen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

4) Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

Art. 16

IV. Meldepflicht

1) Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden.

2) Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

Art. 17

V. Duldungspflicht

1) Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

2) Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache nach Absprache mit dem Mieter zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.

3) Der Vermieter muss dem Mieter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 23) und auf Schadenersatz (Art. 24) bleiben vorbehalten.

Art. 18

F. Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des Vertrages bei Übergabe der Sache

1) Übergibt der Vermieter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit Mängeln, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder wesentlich beeinträchtigen, so kann der Mieter nach §§ 918 bis 921 über die Nichterfüllung von Verträgen vorgehen.

2) Übernimmt der Mieter die Sache trotz dieser Mängel und beharrt er auf gehöriger Erfüllung des Vertrages, so kann er nur die Ansprüche geltend machen, die ihm bei Entstehung von Mängeln während der Mietdauer zustünden (Art. 20 bis 25).

3) Der Mieter kann die Ansprüche nach den Art. 20 bis 25 auch geltend machen, wenn die Sache bei der Übergabe Mängel hat:

- a) welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindern, aber weder ausschliessen noch wesentlich beeinträchtigen;
- b) die der Mieter während der Mietdauer auf eigene Kosten beseitigen müsste (Art. 19).

G. Mängel während der Mietdauer

Art. 19

I. Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen.

II. Rechte des Mieters

Art. 20

1. Im Allgemeinen

1) Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter:

- a) den Mangel beseitigt;
- b) den Mietzins verhältnismässig herabsetzt;
- c) Schadenersatz leistet.

2) Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen.

2. Beseitigung des Mangels

Art. 21

a) Grundsatz

Kennt der Vermieter einen Mangel und beseitigt er ihn nicht innert angemessener Frist, so kann der Mieter:

- a) fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder wesentlich beeinträchtigt oder wenn der Mangel die Tauglichkeit einer beweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch vermindert;

- b) auf Kosten des Vermieters den Mangel beseitigen lassen, wenn dieser die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindert, aber nicht wesentlich beeinträchtigt.

Art. 22

b) Ausnahme

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Beseitigung des Mangels, wenn der Vermieter für die mangelhafte Sache innert angemessener Frist vollwertigen Ersatz leistet.

Art. 23

3. Herabsetzung des Mietzinses

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.

Art. 24

4. Schadenersatz

Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

5. Hinterlegung des Mietzinses

Art. 25

a) Grundsatz

1) Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, gerichtlich hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

2) Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als geleistet (§ 1425).

Art. 26

b) Herausgabe der hinterlegten Mietzinse

1) Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert vier Wochen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses beim Hinterlegungsgericht geltend gemacht hat.

2) Der Vermieter kann beim Hinterlegungsgericht die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

H. Erneuerungen und Änderungen

Art. 27

I. Durch den Vermieter

1) Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

2) Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 23) und auf Schadenersatz (Art. 24) bleiben vorbehalten.

Art. 28

II. Durch den Mieter

1) Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

2) Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

3) Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten. Der Mieter muss aber die Entschädigung längstens binnen zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses gerichtlich fordern, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

J. Wechsel des Eigentümers

Art. 29

I. Veräusserung der Sache

1) Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über.

2) Der neue Eigentümer kann jedoch:

- a) bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;
- b) bei einer anderen Sache das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht.

3) Kündigt der neue Eigentümer früher, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte, so haftet der neue Eigentümer dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden.

4) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Enteignung.

Art. 30

II. Einräumung beschränkter dinglicher Rechte

Die Bestimmungen über die Veräusserung der Sache sind sinngemäss anwendbar, wenn der Vermieter einem Dritten ein beschränktes dingliches Recht einräumt und dies einem Eigentümerwechsel gleichkommt.

Art. 31

III. Vormerkung im Grundbuch

1) Bei der Miete an einem Grundstück kann verabredet werden, dass das Verhältnis im Grundbuch vorgemerkt wird.

2) Die Vormerkung bewirkt, dass jeder neue Eigentümer dem Mieter gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen.

3) Bei einer zwangsweisen gerichtlichen Veräußerung ist das Mietrecht, wenn es im Grundbuch eingetragen ist, gleich einer Dienstbarkeit zu behandeln. Hat der Ersteher das Mietrecht nicht zu übernehmen, so muss ihm der Mieter nach gehöriger Aufkündigung weichen.

Art. 32

K. Untermiete

1) Der Mieter kann die Sache mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

2) Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Art. 33

L. Übertragung der Miete auf einen Dritten

1) Der Mieter von Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen.

2) Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein.

3) Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

Art. 34

M. Vorzeitige Rückgabe der Sache

1) Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

2) Anderenfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

3) Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er:

- a) an Auslagen erspart und
- b) durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

Art. 35

N. Verrechnung

Der Vermieter und der Mieter können nicht im Voraus auf das Recht verzichten, Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis zu verrechnen.

O. Beendigung des Mietverhältnisses

Art. 36

I. Ablauf der vereinbarten Dauer

1) Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.

2) Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis.

II. Kündigungsfristen und -termine

Art. 37

1. Im Allgemeinen

1) Die Parteien können das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben.

2) Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die aussergerichtliche Kündigung für den nächstmöglichen Termin. Für die gerichtliche Kündigung gilt § 563 ZPO.

Art. 38

2. Unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten

Bei der Miete von unbeweglichen Sachen und Fahrnisbauten können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 39

3. Wohnungen

Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 40

4. Geschäftsräume

Bei der Miete von Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 41

5. Einzelzimmer und Einstellplätze

Bei der Miete von möblierten und unmöblierten Einzelzimmern sowie von gesondert vermieteten Einstellplätzen oder ähnlichen Einrichtungen können die Parteien mit einer Frist von dreissig Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 42

6. Bewegliche Sachen

Bei der Miete von beweglichen Sachen können die Parteien mit einer Frist von drei Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

III. Ausserordentliche Kündigung

Art. 43

1. Aus wichtigen Gründen

Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens vier Wochen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Art. 44

2. Konkurs des Mieters

1) Fällt der Mieter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so kann der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Masseverwalter schriftlich eine angemessene Frist setzen.

2) Erhält der Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Art. 45

3. Tod des Mieters

1) Stirbt der Mieter, so können ausser bei der Miete von Wohnräumen sowohl seine Erben als auch der Vermieter mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen.

2) Unterlassen die Erben dies, so treten sie zu ungeteilter Hand in den Mietvertrag ein.

3) Bei der Miete von Wohnräumen stehen jedoch die Rechte und Pflichten aus Abs. 1 und 2 dem Ehegatten, dem eingetragenen Partner, dem Lebensgefährten, Verwandten in gerader Linie einschliesslich der Wahlkinder und den Geschwistern des bisherigen Mieters zu, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

4) Die Namen der Personen, die in den Mietvertrag eintreten, sind dem Vermieter unverzüglich bekanntzugeben. Von da an sind die Eintretenden dem Vermieter gegenüber allein und zu ungeteilter Hand zahlungspflichtig. Bis zu diesem Zeitpunkt haften sie solidarisch mit dem Nachlass.

Art. 46

4. Bewegliche Sachen

Der Mieter einer beweglichen Sache, die seinem privaten Gebrauch dient und vom Vermieter im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit vermietet wird, kann mit einer Frist von höchstens vier Wochen auf Ende eines Monats kündigen. Der Vermieter hat dafür keinen Anspruch auf Entschädigung.

IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 47

1. Im Allgemeinen

1) Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

2) Kündigt der Vermieter nicht gerichtlich auf, so muss die Kündigung folgenden Mindestinhalt aufweisen:

- a) die Bezeichnung des Mietgegenstandes, auf welchen sich die Kündigung bezieht;
- b) den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird.

2. Wohnung der Familie

Art. 48

a) Kündigung durch den Mieter

1) Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des anderen kündigen.

2) Kann der Ehegatte diese Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er das Gericht anrufen.

3) Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 49

b) Kündigung durch den Vermieter

Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 13) sind dem Mieter und seiner Ehegattin bzw. seiner eingetragenen Partnerin separat zuzustellen.

Art. 50

3. Nichtigkeit der Kündigung

Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Art. 47 bis Art. 49 nicht entspricht.

P. Rückgabe der Sache

Art. 51

I. Im Allgemeinen

1) Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt.

2) Vereinbarungen, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig.

Art. 52

II. Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter

1) Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden.

2) Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei Übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

3) Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden. Der Vermieter muss aber Ansprüche längstens binnen zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses gerichtlich fordern, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Q. Retentionsrecht des Vermieters

Art. 53

I. Umfang

1) Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen haben für Mietzinse ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören.

2) Das Retentionsrecht des Vermieters umfasst die vom Untermieter eingebrachten Gegenstände insoweit, wie der Mieter selbst als Untervermieter dem Untermieter gegenüber ein Retentionsrecht besitzt.

3) Ausgeschlossen ist das Retentionsrecht an Sachen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden könnten.

Art. 54

II. Sachen Dritter

1) Die Rechte Dritter an Sachen, von denen der Vermieter wusste oder wissen musste, dass sie nicht dem Mieter gehören, sowie an gestohlenen, verlorenen oder sonst wie abhanden gekommenen Sachen gehen dem Retentionsrecht des Vermieters vor.

2) Erfährt der Vermieter erst während der Mietdauer, dass Sachen, die der Mieter eingebracht hat, nicht diesem gehören, so erlischt sein Retentionsrecht an diesen Sachen, wenn er den Mietvertrag nicht auf den nächstmöglichen Termin kündigt.

2. Unterabschnitt

Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

A. Unzulässige Mietzinse

Art. 55

I. Regel

1) Anfangsmietzinse sind unzulässig, wenn damit der Vermieter von einer subjektiven Notlage oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert und dadurch ein unangemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt wird.

2) Mietzinserhöhungen ausser den Fällen der Indexbindung (Art. 57) oder der Mietzinsstaffelung (Art. 58) sind unzulässig, wenn damit die Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der Mietsache verbunden ist.

Art. 56

II. Ausnahmen

1) Ein unangemessener Ertrag wird nicht erzielt, wenn der Mietzins:

- a) sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume unter Berücksichtigung der Lage, der Bauweise, der Ausstattung, des Zustandes der Mietsache und der Bauperiode hält;
- b) durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c) sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite berechnet auf den Anlagekosten hält;

- d) lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dient.

Art. 57

B. Indexierte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 58

C. Gestaffelte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- a) der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- b) der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- c) der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 59

D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

1) Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens 14 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitteilen und begründen.

2) Die Mitteilung hat folgenden Mindestinhalt aufzuweisen:

- a) den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
- b) eine Begründung der Erhöhung.

3) Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn:

- a) die Mitteilung nicht Abs. 2 entspricht;
- b) der Vermieter mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

4) Die Abs. 1 bis 3 gelten analog, wenn der Vermieter beabsichtigt, den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

E. Anfechtung des Mietzinses

Art. 60

I. Herabsetzungsbegehren bei Anfangsmietzinsen

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert vier Wochen nach Übernahme der Sache bei Gericht als unzulässig im Sinne von Art. 55 Abs. 1 anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Art. 61

II. Herabsetzungsbegehren während der Mietdauer

1) Der Mieter kann den Mietzins bei Gericht als unzulässig anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Art. 55 und 56 unangemessenen Ertrag aus der Mietsache erzielt.

2) Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert vier Wochen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss,

so kann der Mieter innert vier Wochen das Gericht anrufen, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

3) Abs. 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 62

III. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

1) Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert vier Wochen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei Gericht als unzulässig im Sinne der Art. 55 und 56 anfechten, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

2) Abs. 1 gilt analog, wenn der Vermieter sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 63

IV. Anfechtung indexierter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei bei indexierten Mietzinsen vor Gericht nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Art. 64

V. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Art. 65

F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Der bestehende Mietvertrag gilt während des Gerichtsverfahrens unverändert weiter.

3. Unterabschnitt

Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

A. Anfechtbarkeit der Kündigung

Art. 66

I. Im Allgemeinen

Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

Art. 67

II. Kündigung durch den Vermieter

1) Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird:

- a) weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- b) weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- c) allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;
- d) während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat;
- e) vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter:
 - 1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
 - 2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
 - 3. auf die Anrufung des Gerichts verzichtet hat;
 - 4. mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat;
- f) wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

2) Abs. 1 Bst. e ist auch anwendbar, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat.

3) Abs. 1 Bst. d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:

- a) wegen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte;
- b) wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 23);
- c) wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 15 Abs. 3 und 4);
- d) infolge Veräußerung der Sache (Art. 29);
- e) aus wichtigen Gründen (Art. 43);
- f) wegen Konkurs des Mieters (§ 36 KO).

B. Erstreckung des Mietverhältnisses

Art. 68

I. Anspruch des Mieters

1) Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine aussergewöhnliche Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

2) Bei der Interessenabwägung berücksichtigt das Gericht insbesondere:

- a) die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrages;
- b) die Dauer des Mietverhältnisses;
- c) die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
- d) einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte;

- e) die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

3) Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt das Gericht auch, ob er zur Abwendung der besonderen Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war.

Art. 69

II. Ausschluss der Erstreckung

1) Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:

- a) wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 13);
- b) wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 15 Abs. 3 und 4);
- c) wegen Konkurs des Mieters (§ 36 KO);
- d) eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde.

2) Die Erstreckung ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.

Art. 70

III. Dauer der Erstreckung

1) Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens drei Jahre, für Geschäftsräume um höchstens eineinhalb Jahre erstreckt werden. Im Rahmen

der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden. Die erste Erstreckung darf dabei nicht mehr als zwei Drittel der Höchstdauer betragen.

2) Vereinbaren die Parteien eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so sind sie an keine Höchstdauer gebunden, und der Mieter kann auf eine zweite Erstreckung verzichten.

Art. 71

IV. Weitergeltung des Mietvertrages

Der Vertrag gilt während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten.

Art. 72

V. Kündigung während der Erstreckung

Der Mieter kann das Mietverhältnis wie folgt kündigen:

- a) bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats;
- b) bei Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf Ende eines Monats.

Art. 73

C. Wohnung der Familie

1) Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, so kann auch der Ehegatte des Mieters die Kündigung anfechten, Einwendungen gegen die gerichtliche Aufkündigung erheben, die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen oder die übrigen Rechte ausüben, die dem Mieter bei Kündigung zustehen.

2) Vereinbarungen über die Erstreckung sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.

3) Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 74

D. Verfahren

Das Verfahren über aussergerichtliche wie auch gerichtliche Kündigungen sowie über Erstreckungsbegehren richtet sich nach den Bestimmungen der ZPO.

Art. 75

E. Untermiete

1) Die Art. 66 ff. gelten für die Untermiete, solange das Hauptmietverhältnis nicht aufgelöst ist. Die Untermiete kann nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden.

2) Bezweckt die Untermiete hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz, so wird dem Untermieter ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt. Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, so tritt der Vermieter anstelle des Mieters in den Vertrag mit dem Untermieter ein.

Art. 76

F. Zwingende Bestimmungen

1) Der Mieter kann auf Rechte, die ihm nach den Art. 66 ff. zustehen, nur verzichten, wenn dies ausdrücklich vorgesehen ist.

2) Abweichende Vereinbarungen sind nichtig.

2. Abschnitt

Pachtvertrag

A. Begriff und Geltungsbereich

Art. 77

I. Begriff

Durch den Pachtvertrag verpflichten sich der Verpächter, dem Pächter eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Pachtzins zu leisten.

II. Geltungsbereich

Art. 78

1. Wohn- und Geschäftsräume

Die Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Verpächter zusammen mit diesen Räumen dem Pächter zur Benutzung überlässt.

Art. 79

2. Landwirtschaftliche Pacht

Für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe oder über Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gilt das ABGB ausser den Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Art. 80

B. Inventaraufnahme

Umfasst die Pacht auch Geräte, Vieh oder Vorräte, so muss jede Partei der anderen ein genaues, von ihr unterzeichnetes Verzeichnis dieser Gegenstände übergeben und sich an einer gemeinsamen Schätzung beteiligen.

C. Pflichten des Verpächters

Art. 81

I. Übergabe der Sache

1) Der Verpächter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zur vorausgesetzten Benutzung und Bewirtschaftung tauglichen Zustand zu übergeben.

2) Ist bei Beendigung des vorangegangenen Pachtverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt worden, so muss der Verpächter es dem neuen Pächter auf dessen Verlangen bei der Übergabe der Sache zur Einsicht vorlegen.

Art. 82

II. Hauptreparaturen

Der Verpächter ist verpflichtet, grössere Reparaturen an der Sache, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat.

Art. 83

III. Abgaben und Lasten

Der Verpächter trägt die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

D. Pflichten des Pächters

I. Zahlung des Pachtzinses und der Nebenkosten

Art. 84

1. Im Allgemeinen

1) Der Pächter muss den Pachtzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende eines Pachtjahres, spätestens aber am Ende der Pachtzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist.

2) Für die Nebenkosten gilt Art. 10.

Art. 85

2. Zahlungsrückstand des Pächters

1) Ist der Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schrift-

lich eine Zahlungsfrist von mindestens acht Wochen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.

2) Beahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens vier Wochen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

II. Sorgfalt, Rücksichtnahme und Unterhalt

Art. 86

1. Sorgfalt und Rücksichtnahme

1) Der Pächter muss die Sache sorgfältig und vertragsgemäss bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen.

2) Der Pächter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

Art. 87

2. Ordentlicher Unterhalt

1) Der Pächter muss für den ordentlichen Unterhalt der Sache sorgen.

2) Er muss die kleineren Reparaturen vornehmen sowie die Geräte und Werkzeuge von geringem Wert ersetzen, wenn sie durch Alter oder Gebrauch nutzlos geworden sind.

Art. 88

3. Pflichtverletzung

1) Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens vier Wochen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

2) Der Verpächter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Pächter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

Art. 89

III. Meldepflicht

1) Sind grössere Reparaturen nötig oder masst sich ein Dritter Rechte am Pachtgegenstand an, so muss der Pächter dies dem Verpächter sofort melden.

2) Unterlässt der Pächter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Verpächter daraus entsteht.

Art. 90

IV. Duldungspflicht

1) Der Pächter muss grössere Reparaturen dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

2) Der Pächter muss dem Verpächter gestatten, die Sache nach Absprache mit dem Pächter zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiederverpachtung notwendig ist.

3) Der Verpächter muss dem Pächter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz gilt das Mietrecht (Art. 23 und 24) sinngemäss.

Art. 91

E. Rechte des Pächters bei Nichterfüllung des Vertrages und bei Mängeln

1) Das Mietrecht (Art. 18 und 20 bis 25) gilt sinngemäss, wenn:

- a) der Verpächter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder in einem mangelhaften Zustand übergibt;
- b) Mängel an der Sache entstehen, die der Pächter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder der Pächter in der vertragsgemässen Benutzung der Sache gestört wird.

2) Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Pächters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:

- a) vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen;
- b) Pachtverträgen über Wohn- und Geschäftsräume.

F. Erneuerungen und Änderungen

Art. 92

I. Durch den Verpächter

1) Der Verpächter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Pächter zumutbar sind und wenn das Pachtverhältnis nicht gekündigt ist.

2) Der Verpächter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz gilt das Mietrecht (Art. 23 und 24) sinngemäss.

Art. 93

II. Durch den Pächter

1) Der Pächter braucht die schriftliche Zustimmung des Verpächters für:

- a) Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können;
- b) Erneuerungen und Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen.

2) Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

3) Hat der Verpächter einer Änderung nach Abs. 1 Bst. a nicht schriftlich zugestimmt und macht der Pächter sie nicht innert angemessener Frist rückgän-

gig, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens vier Wochen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Art. 94

G. Wechsel des Eigentümers

Das Mietrecht (Art. 29 bis 31) gilt sinngemäss bei:

- a) Veräusserung des Pachtgegenstandes;
- b) Einräumung beschränkter dinglicher Rechte am Pachtgegenstand;
- c) Vormerkung des Pachtverhältnisses im Grundbuch.

Art. 95

H. Unterpacht

1) Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten.

2) Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann Unterpächter und Mieter unmittelbar dazu anhalten.

Art. 96

J. Übertragung der Pacht auf einen Dritten

Für die Übertragung der Pacht von Geschäftsräumen auf einen Dritten gilt Art. 33 sinngemäss.

Art. 97

K. Vorzeitige Rückgabe der Sache

1) Gibt der Pächter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter nur befreit, wenn er einen für den Verpächter zumutbaren neuen Pächter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

2) Anderenfalls muss er den Pachtzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Pachtverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

3) Der Verpächter muss sich anrechnen lassen, was er:

- a) an Auslagen erspart und
- b) durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

Art. 98

L. Verrechnung

Für die Verrechnung von Forderungen und Schulden aus dem Pachtverhältnis gilt Art. 35 sinngemäss.

M. Beendigung des Pachtverhältnisses

Art. 99

I. Ablauf der vereinbarten Dauer

1) Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Pachtverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.

2) Setzen die Parteien das Pachtverhältnis stillschweigend fort, so gilt es zu den gleichen Bedingungen jeweils für ein weiteres Jahr, wenn nichts anderes vereinbart ist.

3) Die Parteien können das fortgesetzte Pachtverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf das Ende eines Pachtjahres kündigen.

Art. 100

II. Kündigungsfristen und -termine

1) Die Parteien können das unbefristete Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin kündigen, sofern durch Vereinbarung nichts anderes bestimmt und nach Art des Pachtgegenstandes kein anderer Parteiwille anzunehmen ist.

2) Bei der unbefristeten Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf Ende eines Monats kündigen. Sie können eine längere Frist und einen anderen Termin vereinbaren.

3) Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die aussergerichtliche Kündigung für den nächstmöglichen Termin. Für die gerichtliche Kündigung gilt § 563 ZPO.

III. Ausserordentliche Beendigung

Art. 101

1. Aus wichtigen Gründen

Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens vier Wochen, auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Art. 102

2. Konkurs des Pächters

1) Fällt der Pächter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so kann der Verpächter von Wohn- und Geschäftsräumen für künftige Pachtzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Masseverwalter schriftlich eine angemessene Frist setzen.

2) Erhält der Verpächter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Art. 103

3. Tod des Pächters

Stirbt der Pächter, so gilt Art. 45 sinngemäss.

Art. 104

IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

1) Verpächter und Pächter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

2) Kündigt der Verpächter nicht gerichtlich auf, so muss die Kündigung folgenden Mindestinhalt aufweisen:

- a) die Bezeichnung des Pachtgegenstandes, auf welchen sich die Kündigung bezieht;
- b) den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird.

3) Die Kündigung ist nichtig, wenn sie diesen Anforderungen nicht entspricht.

N. Rückgabe der Sache

Art. 105

I. Im Allgemeinen

1) Der Pächter gibt die Sache und das gesamte Inventar in dem Zustand zurück, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befinden.

2) Für Verbesserungen kann der Pächter Ersatz fordern, wenn sie sich ergeben haben aus:

- a) Anstrengungen, die über die gehörige Bewirtschaftung hinausgehen;
- b) Erneuerungen oder Änderungen, denen der Verpächter schriftlich zugestimmt hat.

3) Für Verschlechterungen, die der Pächter bei gehöriger Bewirtschaftung hätte vermeiden können, muss er Ersatz leisten.

4) Vereinbarungen, in denen sich der Pächter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig.

Art. 106

II. Prüfung der Sache und Meldung an den Pächter

1) Bei der Rückgabe muss der Verpächter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Pächter einzustehen hat, diesem sofort melden.

2) Versäumt dies der Verpächter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

3) Entdeckt der Verpächter solche Mängel später, so muss er sie dem Pächter sofort melden. Der Verpächter muss aber Ansprüche längstens binnen zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses gerichtlich fordern, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Art. 107

III. Ersatz von Gegenständen des Inventars

1) Wurde das Inventar bei der Übergabe der Sache geschätzt, so muss der Pächter bei Beendigung der Pacht ein nach Gattung und Schätzungswert gleiches Inventar zurückgeben oder den Minderwert ersetzen.

2) Der Pächter muss für fehlende Gegenstände keinen Ersatz leisten, wenn er nachweist, dass der Verlust auf ein Verschulden des Verpächters oder auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.

3) Der Pächter kann für den Mehrwert, der sich aus seinen Aufwendungen und seiner Arbeit ergeben hat, Ersatz fordern.

Art. 108

O. Retentionsrecht

Verpächter von Wohn- und Geschäftsräumen haben für Pachtzinse das gleiche Retentionsrecht wie der Vermieter für Mietzinsforderungen (Art. 53 und 54).

Art. 109

P. Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

1) Für den Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt das Mietrecht (Art. 66 bis 76) sinngemäss.

2) Nicht anwendbar sind die Bestimmungen über die Wohnung der Familie (Art. 73).

II.

Aufhebung bisherigen Rechts

Das Hofdekret vom 10. April 1837 JGS Nr. 151, zu § 1101 ABGB (ASW) wird aufgehoben.

III.

Übergangsbestimmungen

Art. 1

1) Die Vorschriften über den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sind anwendbar auf Anfangsmietzinse oder Mietzinserhöhungen, die mit Wirkung auf einen Zeitpunkt nach dem ... (1./Monat/Jahr) festgelegt oder mitgeteilt werden.

2) Wurde eine Mietzinserhöhung vor dem ... (1./Monat/Jahr), aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach mitgeteilt, so beginnt die Frist für die Anfechtung (Art. 62) am ... (1./Monat/Jahr) zu laufen. Für die Anfechtung eines Anfangsmietzinses, der vor dem ... (1./Monat/Jahr), aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach festgelegt wurde, gilt die Frist gemäss Art. 60.

3) Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die nach dem ... (1./Monat/Jahr) beginnen, unterstehen diesem Gesetz; Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die vor dem ... (1./Monat/Jahr) begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen dem bisherigen Recht.

4) Abs. 1 bis 3 gelten sinngemäss für Pachtverträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

Art. 2

1) Die Vorschriften über den Kündigungsschutz bei Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sind auf alle Miet- und Pachtverhältnisse anwendbar, die nach dem ... (1./Monat/Jahr) gekündigt werden.

2) Wurde jedoch ein Miet- oder Pachtverhältnis vor dem ... (1./Monat/Jahr), aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach gekündigt, so beginnen die Fristen für die Anfechtung der Kündigung (§ 560 ZPO), das Anbringen der Einwendungen (§ 562 Abs. 1 ZPO) und das Erstreckungsbegehren (§ 566 ZPO) mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.

IV.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des ungenutzten Ablaufs der Referendumsfrist am ... (1./Monat/Jahr) in Kraft, anderenfalls am Tag nach der Kundmachung.

5.2 Gesetz über die Abänderung der Zivilprozessordnung

Gesetz

vom

über die Abänderung der Zivilprozessordnung

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 10. Dezember 1912 über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten (Zivilprozessordnung), LGBI. 1912 Nr. 9/1, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

§ 224 Abs. 1 Ziff. 4

1) Feriatsachen sind:

4. Streitigkeiten über Aufkündigung, Übergabe und Übernahme gepachteter oder gemieteter Sachen, Wohnungen oder anderer Räume;

Der bisherige 6. Abschnitt des 5. Teils (§§ 560 bis 576) wird wie folgt ersetzt:

6. Abschnitt

Verfahren in Bestandstreitigkeiten

Aussergerichtliche Aufkündigung

§ 560

Will eine Partei die aussergerichtliche Kündigung eines Bestandvertrages über unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen anfechten, so muss sie die Klage innert vier Wochen nach Empfang der Kündigung bei Gericht einreichen, ansonsten ihr Anspruch verwirkt ist.

Gerichtliche Aufkündigung

§ 561

1) Bestandverträge über unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen können sowohl vom Bestandgeber als auch vom Bestandnehmer auch gerichtlich aufgekündigt werden.

2) Die von einer Partei wirksam vorgenommene gerichtliche Aufkündigung kann gegen dieselbe von der anderen Partei in Vollzug gesetzt werden.

§ 562

1) Die gerichtliche Aufkündigung kann mittels Schriftsatz oder mündlich angebracht werden. Der Schriftsatz oder das über die Aufkündigung aufgenommene Protokoll hat insbesondere die Bezeichnung des Bestandgegenstandes, die

Angabe des Zeitpunktes, in welchem der Bestandvertrag endigen soll, und endlich den Antrag zu enthalten, dem Gegner aufzutragen, entweder den Bestandgegenstand zur bestimmten Zeit bei sonstiger Exekution zu übergeben oder zu übernehmen, oder gegen die Aufkündigung Einwendungen bei Gericht anzubringen. Zur Anbringung der Einwendungen ist eine Frist von vier Wochen zu bestimmen.

2) Gerichtliche Aufkündigungen, welche diesen Vorschriften nicht entsprechen, sind, falls nicht der vorhandene Mangel gemäss § 84 behoben werden kann, von Amts wegen durch Beschluss zurückzuweisen

§ 563

1) Eine gerichtliche Aufkündigung muss vor Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin gemäss § 1090 Art. 38 bis 41 ABGB einzuhaltenden Kündigungsfrist bei Gericht angebracht werden. Nach Fristbeginn angebrachte Aufkündigungen sind von Amts wegen durch Beschluss zurückzuweisen. Hingegen sind vor Fristbeginn angebrachte Aufkündigungen dem Gegner auch dann zuzustellen, wenn die Zustellung nicht mehr vor Beginn der Kündigungsfrist bewirkt werden kann.

2) Eine gerichtliche Aufkündigung ist für den darin genannten Kündigungstermin wirksam, wenn sie dem Gegner vor Beginn der für diesen Kündigungstermin gemäss § 1090 Art. 38 bis 41 ABGB einzuhaltenden Kündigungsfrist zugestellt wird oder wenn der Gegner bei verspäteter Zustellung gegen sie keine Einwendungen erhebt oder die Verspätung nicht rügt. Wenn der Gegner die Verspätung aber rügt, ist die Aufkündigung für den ersten späteren Kündigungstermin wirksam, für den die Frist zum Zeitpunkt ihrer Zustellung noch offen war.

§ 564

Der über die gerichtliche Aufkündigung vom Gerichte an den Gegner der aufkündigenden Partei gemäss § 562 erlassene Auftrag ist dem Gegner unter Mitteilung eines Exemplars des Schriftsatzes oder einer Protokollabschrift nach den für die Zustellung von Klagen massgebenden Vorschriften unverzüglich zuzustellen.

Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes

§ 565

1) Bei Bestandverträgen, welche ohne vorhergegangene Aufkündigung nach Ablauf einer bestimmten Zeit erlöschen, kann jede Partei noch vor Ablauf der Bestandszeit eine gerichtliche Verfügung beantragen, mittels welcher dem Gegner aufgetragen wird, den Bestandgegenstand zur bestimmten Zeit bei sonstiger Exekution zu übergeben oder zu übernehmen, oder gegen diesen Auftrag binnen vier Wochen Einwendungen bei Gericht anzubringen.

2) Wenn das Bestandverhältnis für mehr als sechs Monate eingegangen ist, kann dieser Antrag nur in den letzten sechs Monaten gestellt werden.

3) Die Bestimmung des § 564 ist auch auf die Zustellung solcher Aufträge anzuwenden.

Erstreckung

§ 566

1) Will der Bestandnehmer eine Erstreckung des Bestandverhältnisses verlangen, so muss er die Klage bei Gericht einreichen:

- a) bei einem unbefristeten Bestandverhältnis innert vier Wochen nach Empfang der Kündigung;
- b) bei einem befristeten Bestandverhältnis spätestens acht Wochen vor Ablauf der Vertragsdauer.

2) Absatz 1 gilt nicht, wenn bei Gericht die Kündigung angefochten (§ 560), Einwendungen erhoben werden (§ 562 Abs. 1) oder eine Klage auf Räumung des Bestandobjekts eingebracht wird.

3) Die Klage auf eine zweite Erstreckung muss der Bestandnehmer bei Gericht spätestens acht Wochen vor Ablauf der ersten einreichen.

Verhältnis zum Unterbestandnehmer

§ 567

Alle gegen den Bestandnehmer erwirkten Aufkündigungen, Aufträge, Entscheidungen und Verfügungen, welche das Bestehen oder die Auflösung eines Bestandvertrages über unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen betreffen, sind auch gegen den Unterbestandnehmer wirksam und vollstreckbar, sofern nicht ein zwischen dem Unterbestandnehmer und dem Bestandgeber bestehendes Rechtsverhältnis entgegensteht.

Fristen in Bestandsachen

§ 568

Die in den §§ 560 bis 567 festgesetzten Fristen können nicht verlängert werden.

Verfahren

§ 569

1) Über rechtzeitig erhobene Einwendungen ist eine Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung anzuordnen.

2) Die Partei, von welcher die Kündigung oder die Aufforderung zur Zurückstellung oder zur Zurücknahme des Bestandgegenstandes ausging, ist als Kläger anzusehen.

3) Verspätet angebrachte Einwendungen wider die Aufkündigung eines Bestandvertrages oder gegen den gerichtlichen Auftrag zur Übergabe oder Übernahme eines Bestandgegenstandes sind von Amts wegen ohne Verhandlung zurückzuweisen.

4) Bleibt eine der Parteien nach rechtzeitig erhobenen Einwendungen von einer Tagsatzung aus, bevor sie sich durch mündliches Vorbringen zur Hauptsache in den Streit eingelassen hat, so ist auf Antrag der erschienenen Partei ein Versäumnungsurteil nach § 396 zu fällen.

§ 570

In dem das Verfahren über Einwendungen erledigenden Urteile ist auszusprechen, ob und inwieweit und – bei Behauptung verspäteter Zustellung – zu welchem Termin die Aufkündigung oder der nach § 565 erlassene Auftrag als wirksam erkannt oder aufgehoben wird, sowie ob und wann der Beklagte verpflichtet ist, den Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen.

§ 571

1) Wird der Beklagte schuldig erkannt, den Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen, ist jedoch die Bestandszeit zur Zeit der Urteilsfällung bereits verstrichen, so ist in dem Urteile auszusprechen, dass die Übergabe oder Übernahme des von den nicht in Bestand gegebenen Gegenständen geräumten Bestandgegenstandes binnen 14 Tagen zu erfolgen habe. Für diese Frist gilt § 409 Abs. 3 und 4.

2) Ist die Bestandszeit noch nicht verstrichen, so ist anzuordnen, dass der Bestandgegenstand längstens binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandszeit von den nicht in Bestand gegebenen Gegenständen geräumt zu übergeben oder zu übernehmen ist. Dieselbe Räumungsfrist gilt auch dann, wenn gegen die gerichtliche Aufkündigung oder gegen den Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben worden sind.

3) Die Exekution kann auf Grund rechtskräftig gewordener Urteile, Aufkündigungen und gerichtlicher Aufträge zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes bewilligt werden, sobald die Frist verstrichen ist, innerhalb deren nach den vorangehenden Absätzen der Bestandgegenstand zu übergeben war.

§ 572

Die Bestimmungen des § 571 sind auch dann anzuwenden, wenn ein Bestandvertrag ohne vorausgegangene gerichtliche oder aussergerichtliche Aufkündigung infolge einer Klage durch Urteil für aufgehoben oder erloschen erklärt wird.

§ 573

1) Gegen die gerichtlichen Aufträge zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes, die auf Grund von Aufkündigungen oder infolge eines gemäss § 565 gestellten Ansuchens ergehen, ist vorbehaltlich der dagegen zu erhebenden Einwendungen ein Rechtsmittel nicht zulässig.

2) Eine gerichtliche Kündigung oder ein Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes, wider welche nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben wurden, desgleichen die über solche Einwendungen ergangenen rechtskräftigen Urteile treten, vorbehaltlich des über den Kostenersatz ergangenen Ausspruches, ausser Kraft, wenn nicht binnen sechs Monaten nach dem Eintritte der in diesen Aufträgen oder im Urteil für die Räumung oder Übernahme des Bestandgegenstandes bestimmten Zeit wegen dieser Räumung oder Übernahme Exekution beantragt wird.

§ 574

Gegen Entscheidungen des Gerichts zweiter Instanz sind Revisionen (§ 471), Rekurse (§ 487) und Revisionsrekurse (§ 496) nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Gericht

zweiter Instanz von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist.

§ 575

Die Gerichte sind für eine beschleunigte Erledigung von Kündigungs-, Räumungs- und Erstreckungsverfahren besorgt.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom ... über die Abänderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches in Kraft.

5.3 Gesetz über die Abänderung der Exekutionsordnung (EO)

Gesetz

vom

über die Abänderung der Exekutionsordnung (EO)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 24. November 1971 über das Exekutions- und Rechtssicherungsverfahren (Exekutionsordnung), LGBI. 1972 Nr. 32/2, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Art. 1 Bst. s

Aufgehoben

Art. 294 Abs. 1

1) Zur Sicherung des gesetzlichen Retentionsrechtes des Bestandgebers nach § 1090 Art. 53 und 54 ABGB kann dieser die Aufnahme der Retentionsbeschreibung der vom Bestandnehmer eingebrachten Sachen verlangen.

II.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom ... über die Abänderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches in Kraft.