

Interpellation zum Mietrecht und zur aktuellen Situation der Mieter und Mieterinnen

Gestützt auf § 36 und § 37 der Geschäftsordnung vom 11. Dezember 1996 für den Landtag des Fürstentums Liechtenstein, LGBl 1997 Nr. 61, reichen die unterzeichneten Abgeordneten eine Interpellation ein und stellen an die Regierung folgende Fragen zum Mietrecht bzw. zur Situation der Mieter und Mieterinnen:

1. Verfolgt die Regierung die Situation der MieterInnen? Welche aktuellen statistischen Daten liegen in Bezug auf Mietverhältnisse vor? In welchem Verhältnis stehen die Zahlen der WohneigentümerInnen zu derjenigen der MieterInnen? Wie haben sich die Mietpreise in den letzten Jahren entwickelt? In welchem Verhältnis stehen sie zur Inflation und zur Entwicklung der Mietpreise in der Schweiz? Wie haben sich diese Zahlen in den letzten Jahrzehnten entwickelt?
2. Genügen nach Meinung der Regierung die publizierten Statistiken zum Wohnungsmarkt, um sozialpolitisch verantwortlich handeln zu können? Sind Verbesserungen geplant?
3. Welche Schritte hat die Regierung seit der Überweisung des Postulats 1993 unternommen, um dieses Postulat zu beantworten?
4. 1998 gab die Regierung einen Entwurf zu einem Mietgesetz in die Vernehmlassung. Wer nahm daran teil? Was hat die Regierung mit diesen Stellungnahmen gemacht?
5. Wurde in Liechtenstein jemals eine Mieterbefragung durchgeführt? Wenn ja, wie ist diese ausgefallen? Wenn nein, welche Bemühungen unternimmt die Regierung, um die Sicht und die Sorgen der Mieterinnen und Mieter kennen zu lernen?
6. Im Vernehmlassungsbericht 1998 zur geplanten Miet- und Pachtrechtsnovelle kommt die Regierung selbst zu der Feststellung, dass (offene) Missbräuche seitens der Vermieter stattfinden, es aber aufgrund mangelnder Angaben nicht möglich sei, diese zu quantifizieren. Was hat die Regierung unternommen, um ein genaueres Bild von der Situation zu gewinnen?
7. Wie viele Anfragen fallen bei der Rechtsberatung des Landgerichts in Sachen Mietrecht jährlich an? Und wie viele Anfragen werden in Ermangelung einer Gesetzesgrundlage nicht weiterverfolgt?
8. Die Regierung stellte in der Landtagssitzung vom Dezember 2006 fest, dass es keine Probleme in Sachen Miete gibt. Hat sich die Position der Regierung in Bezug auf die Notwendigkeit einer Modernisierung des Mietrechts geändert?
9. Gibt es Daten, wie viel Wohnraum in Liechtenstein anderweitig genutzt wird, z.B. als Bürofläche?

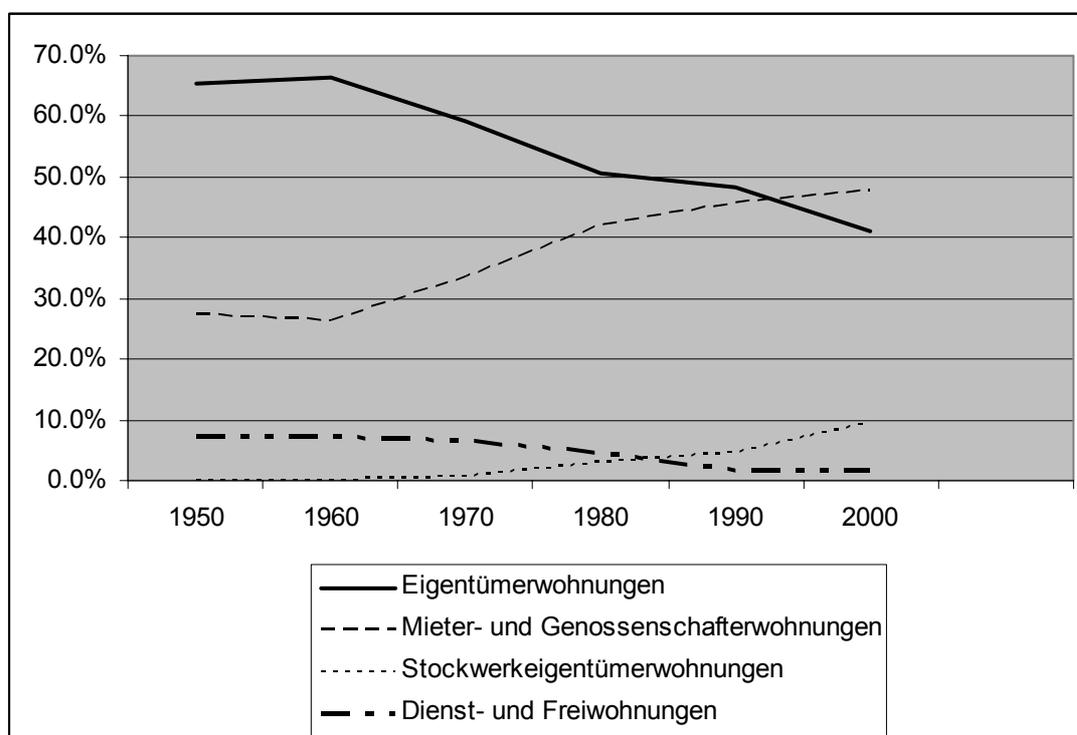
Begründung

1. Statistische Angaben

Die Statistik zeigt, dass auch in Liechtenstein inzwischen mehr als die Hälfte der EinwohnerInnen in einem Mietverhältnis leben dürfte. Die folgende Tabelle beruht auf der Tabelle „Bewohnte Wohnungen nach Besitzverhältnis und Gemeinden seit 1950“ in Bd. 7 „Gebäude, Wohnungen, Wohnverhältnisse“ der Volkszählung von 2000, S. 30).

	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Eigentümerwohnungen	2068	2586	3332	4256	5003	5173
Stockwerkeigentümerwohnungen	-	-	33	238	472	1212
Mieter- und Genossenschaftswohnungen	857	1024	1889	3530	4757	6006
Dienst- und Freiwohnungen	230	288	370	397	154	210
Bewohnte Wohnungen gesamt	3155	3898	5624	8421	10386	12601

Die prozentuale Verteilung macht die Entwicklung sichtbar:



Weitere interessante Ergebnisse der Volkszählung von 2000:

1950 betrug der jährliche Mietpreis einer Wohnung durchschnittlich 936 Franken, im Jahre 2000 hingegen 14'700 Franken. Die monatliche Durchschnittsnettomiete betrug 1'225 Franken. Die Teuerung von 1950 bis 2000 betrug gemäss Teuerungskalkulator des Amtes für

Volkswirtschaft 339,9 % - wären die Mieten also nur der Teuerung angepasst worden, so hätte im Jahr 2000 die jährliche Durchschnittsmiete nur CHF 4'118 betragen.

Von den insgesamt 14'243 Wohnungen werden 88.5% bzw. 12'601 Wohnungen dauernd bewohnt. 1'642 waren nicht oder nicht ständig bewohnt (11,5 %). Interessieren würde hier vor allem, ob und wie viele Wohnungen zweckentfremdet wurden.

Die Wohneigentumsquote, d.h. die Zahl der von den BesitzerInnen bewohnten Wohnungen am Bestand der dauernd bewohnten Wohnungen, beträgt landesweit noch 50,7 %, in der Gemeinde Vaduz aber nur noch 34,8 %. Die Wohneigentumsquote liechtensteinischer Wohnungsinhaber (64.3%) ist deutlich höher als jene ausländischer Wohnungsinhaber (28.2%).

Leider sind die Statistiken nicht nur veraltet, sondern in vieler Beziehung auch mangelhaft. So haben wir keine aktuellen Zahlen über die Anzahl der MieterInnen und die Entwicklung der Mietpreise. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Entwicklung der letzten Jahrzehnte auch nach der Volkszählung von 2000 fortgesetzt hat, d.h. dass heute deutlich mehr als die Hälfte der EinwohnerInnen in einem Mietverhältnis leben. Dass bei den Liechtensteinerinnen und Liechtensteinern dies immer noch eine Minderheit ist, ändert nichts daran, dass der Situation der MieterInnen grössere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss.

2. Aktuelle Rechtslage

Das liechtensteinische Mietrecht ist Teil des aus Österreich stammenden ABGBs. Auch das auf Mietrechtsachen anzuwendende Verfahren stammt aus dem österreichischen Recht. Rezeptionsgeschichtlich interessant ist dabei, dass das österreichische Mietrecht seit über 25 Jahren nicht mehr im ABGB, sondern im Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (MRG) geregelt ist, also in einem eigenen Gesetz. Dieses wurde in Liechtenstein nicht übernommen. Die Mietrechtsbestimmungen erscheinen schon aufgrund dieses Faktums als revisionsbedürftig.

In Liechtenstein wurden mit der Mieterschutzgesetz-Novelle 1975 Schutzbestimmungen für MieterInnen von Wohnungen und über die Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnungen ins ABGB eingefügt. Diese Bestimmungen orientieren sich am schweizerischen OR. Darin sind hauptsächlich Mietzinsbestimmungen festgehalten. Sie schützen die MieterInnen vor willkürlichen Mietzinserhöhungen. Die Schutzbestimmungen in der liechtensteinischen Gesetzgebung bzgl. des Mietzinses bezwecken in erster Linie, die WohnungsmieterInnen vor ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen zu schützen, in der Schweiz dagegen überhaupt vor missbräuchlichen Forderungen der VermieterInnen.

In der Schweiz trat am 1. Juli 1990 das revidierte neue Mietrecht in Kraft [Achter Titel des OR sowie Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)], welches das bereits eingeführte System der Mietzinsanfechtung im Wesentlichen übernahm und zudem den Kündigungsschutz verstärkte. Der Achte Titel des OR beinhaltet die allgemeinen Bestimmungen, die Schutzbestimmung vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der VermieterInnen, die Kündigungsschutzbestimmungen und die Bestimmungen über die Behörden und das Verfahren.

3. Bisherige Gesetzesbemühungen

1990 - Motion

Mittels einer 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 Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches 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.

Juni 1993 – Nichteintreten auf die von der Regierung vorgeschlagene ABGB-Änderung

Die Regierung kam dem Auftrag des Landtages mit dem „Bericht und Antrag der Regierung an den Landtag zur Abänderung des Fünfundzwanzigsten Hauptstückes des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietrecht)“ vom 14.07.1992, Nr. 55/1992, nach. In der Eintretensdebatte vom 23.06.1993 beschloss der Landtag durch Stichentscheid des Präsidenten Ernst Walch Nichteintreten auf die Vorlage. 12 Abgeordnete stimmten für (VU/FL), 12 gegen Eintreten (FBP). Ein VU-Abgeordneter war entschuldigt.

Nachdem sich die Mehrheitsverhältnisse im Landtag nach den Neuwahlen im Herbst geändert hatten, fand ein Postulat der VU zur Überarbeitung des Mietrechts am 21.12.1993 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 14.7.1992 nicht eingetreten ist, besteht das liechtensteinische Mietrecht nach wie vor im Wesentlichen aus den aus dem Jahre 1811 stammenden §§ 1090 bis 1121 ABGB, die durch die Novellen LGBl. 1975 Nr. 6 und LGBl. 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 ABGB 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 23.6.1993 zum Ausdruck kamen – angemessen zu berücksichtigen, um eine genügend breite Zustimmung zu einem solchen Gesetz zu gewährleisten.“

1998 - Vernehmlassungsbericht

Mit dem Vernehmlassungsbericht vom 03.02.1998 legte die Regierung 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 Amtstellen zur Vernehmlassung bis 31.05.1998 unterbreitet worden ist. Seitdem ist die Sache pendent.

4. Problemkreise – Nicht bzw. unzureichend geregelte Mietrechtszustände

Mietzins und Hinterlegung

Ob die Einführung von Wohnbeihilfen auch als ein teilweiser Ersatz für eine Besserstellung der MieterInnen im Mietrecht verstanden wurde, braucht hier nicht erörtert zu werden. Festzuhalten ist, dass das Mieterschutzproblem bezüglich überhöhter Mietzinsforderungen durch die Gewährung von Wohnbeihilfen damit keineswegs erledigt wurde. Die Gewährung von Wohnbeihilfen für MieterInnen, welche den Mietzins nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können, ist eine Sozialleistung des Staates und hat nichts mit dem Mietrecht und den darin verankerten Mietzinsbestimmungen zu tun. Das Mietrecht muss in diesem Punkt so ausgestaltet sein, dass MieterInnen sich gegen überhöhte Mietzinsforderungen wehren können und VermieterInnen einen Rahmen für die Festlegung ihres Mietzinses erhalten.

Das liechtensteinische Gesetz gibt den MieterInnen 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.

Der Mietzins orientiert sich im Allgemeinen an den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen unter Berücksichtigung der Lage, der Bauweise, der Ausstattung, des Zustandes der Mietsachen und der Bauperiode. Nach geltendem liechtensteinischem Recht bleibt dem Wohnungssuchenden allerdings bei einem zu hoch angesetzten Mietzins nur der Verzicht auf das Mietobjekt, da die Überprüfbarkeit der Angemessenheit und eine Anfechtung des Anfangsmietzinses nicht möglich sind. Das österreichische Recht hingegen kennt z.B. den Begriff der „Normwohnung“. Hier bekommen Wohnungssuchende einen Anhaltspunkt, ob der Mietpreis gerechtfertigt ist oder eben nicht.

Die VermieterInnen haben die Möglichkeit den säumigen MieterInnen das Mietverhältnis zu kündigen. Die MieterInnen ihrerseits haben aber keine Möglichkeit ihren Anspruch auf Vertragserfüllung durchzusetzen. Die Hinterlegung des Mietzinses wäre ein wirkungsvolles Mittel zur Durchsetzung von mietrechtlichen Ansprüchen. Ist die Mietsache mangelhaft, so kann die Mieterschaft den Mietzins hinterlegen und damit wirksam Druck zur Mängelbehebung erzeugen. Für die Hinterlegung sind z.B. in der schweizerischen Gesetzgebung strenge Verfahrensvorschriften einzuhalten, damit dieses Mittel nicht leichtfertig und willkürlich eingesetzt werden kann.

Auffallend ist, wie genau in der Schweiz und in Österreich vorgeschrieben ist, wie Mietberechnung und Mietzinserhöhung (bzw. Senkung bei entsprechendem Index) vorzunehmen und welche Formvorschriften zu beachten sind. Auch wird im OR geregelt, wann Vereinbarungen über periodische Mietzinserhöhungen zulässig sind.

Nebenkosten

Was als Nebenkosten abgerechnet werden kann und was explizit nicht, ist in der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zum OR genau bestimmt. Das OR verpflichtet in Art 257a die VermieterInnen die Nebenkostenabrechnung den MieterInnen vorzulegen oder sie explizit darauf hinzuweisen, dass sie eine verlangen können.

In den von der Landesverwaltung zur Verfügung gestellten Mustermietverträgen ist dieser Hinweis Bestandteil des Vertrages, nach liechtensteinischer Gesetzgebung sind die VermieterInnen in Liechtenstein zu diesem Hinweis aber nicht verpflichtet. Eine entsprechende Änderung wäre eine Anpassung an die gängige Praxis und würde den Schutz der MieterInnen stärken.

Erhaltungsarbeiten

Gemäss eingeholten Auskünften muss die Rechtsberatung (wahrgenommen durch PraktikantInnen beim Landgericht) gelegentlich Hilfe suchende MieterInnen abweisen, da für die vorgebrachte Problematik keine Gesetzesgrundlage existiert. So sind zum Beispiel in der liechtensteinischen Gesetzgebung die Erhaltungsarbeiten nicht geregelt.

Es ist aus dem geltenden Gesetz nicht ersichtlich, bis zu welchem Grad MieterInnen und VermieterInnen 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 MieterInnen aufzukommen haben, und denen, welche die VermieterInnen zu beheben haben, festgeschrieben. Ebenso wird im österreichischen MRG genau definiert, was Erhaltungsarbeiten sind und welche zu Lasten der MieterInnen bzw. der VermieterInnen gehen.

Kündigung

Der Kündigungsschutz wird in der liechtensteinischen Gesetzgebung weitgehend ausgeblendet. Dies führt zu einer Rechtsunsicherheit auf der Mieter- und der Vermieterseite. Für die VermieterInnen sind ausstehende Mietzinszahlungen das Problem. Für MieterInnen hingegen sind es die als Unrecht empfundenen Kündigungen.

Im Achten Titel des Schweizer OR, dritter Abschnitt, ab Art. 271 ist der „Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen“ geregelt. Dort ist genau definiert, wann eine Kündigung anfechtbar ist.

In Österreich sind die Kündigungsbeschränkungen im MRG ab § 30 geregelt. Dort ist in 16 Absätzen festgehalten, aus welchen wichtigen Gründen die VermieterInnen den Mietvertrag kündigen können und wann diese Kündigung hinfällig bzw. nichtig ist. Somit bieten sowohl die schweizerische als auch die österreichische Gesetzgebung MieterInnen und VermieterInnen – im Gegensatz zur liechtensteinischen Gesetzgebung - genaue Anhaltspunkte und Rechtshinweise.

Die „Schutzbestimmungen“ in der liechtensteinischen Gesetzgebung beschränken sich lediglich auf die „Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnungen“ § 1116a - § 1116f ABGB. Als Vorlage diente hier das schweizerische OR ab Art. 271 des Achten Titels.

In der Rezeption wurde eine Stärkung der VermieterInnen vorgenommen, was ein Vergleich des Art. 1116a Abs.1 ABGB mit der Vorlage Art. 272 OR zeigt. Art. 272 OR sagt aus, dass eine Erstreckung ermöglicht wird, wenn die Kündigung für MieterInnen eine Härte bedeuten würde, die die Interessen des Eigentümers übersteigt. Die Liechtensteiner Gesetzgebung verlangt für diesen Fall schon eine aussergewöhnliche Härte und die volle Würdigung der Interessen der VermieterInnen.

Zusammenfassend kann zum Kündigungsschutz gesagt werden, dass er in Liechtenstein quasi nicht existent ist. Der Kündigungsschutz, wie er im OR und im MRG festgehalten ist, bildet bei einer sachlichen Beurteilung keine Benachteiligung des Vermieters. Seine Interessen bleiben im Rahmen der Rechtsabwägung gewahrt.

5. Handlungsbedarf

Rechtsunsicherheiten

Der Handlungsbedarf ergibt sich aus den aufgezeigten Problembereichen. Auf Mieter- wie auch auf Vermieterseite gibt es immer wieder Unklarheiten, mit welchen diese u.a. an die Rechtsberatung des Landgerichts herantreten. Zum Beispiel stellen Erhaltungsarbeiten wie neue Teppiche, Fenster, Elektrogeräte etc. und deren Kostenübernahme einen häufigen Streitpunkt dar. Auch sind die Bestimmungen zu Mietzinserhöhungen, Begehungsrecht des Vermieters, Nebenkostenaufschlüsselung und Kündigungen zu Unzeiten Punkte, welche für MieterInnen und VermieterInnen nicht auf Anhieb aus dem Gesetz erkennbar bzw. nicht ausreichend genau geregelt sind.

Diskrepanz zwischen gesetzlicher Lage und gängiger Praxis

Die geltenden Regelungen entsprechen zum grössten Teil nicht der gängigen Praxis. In der Praxis kommt hauptsächlich das schweizerische Mietrecht nach dem Schweizer OR ab Artikel 235 zur Anwendung.

Die Regierung räumte im Vernehmlassungsbericht vom 03.02.1998 ein, dass viele VermieterInnen ihren MieterInnen (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. Weiterhin beschreibt die Regierung in diesem Vernehmlassungsbericht das Verhältnis zwischen VermieterInnen und MieterInnen als eher partnerschaftlich. Dazu sei festgestellt, dass die Partnerschaftlichkeit oft nur auf der Kulanz der VermieterInnen basiert. Aufgrund der unzureichenden Gesetzgebung bleibt den MieterInnen oftmals nur der Auszug, wenn sich eine Situation mit den VermieterInnen nicht klären lässt.

Ergebnisse einer wissenschaftlichen Untersuchung: Es besteht Regelungsbedarf

Peter Nägele hat in seiner Dissertation „Das liechtensteinische Mietrecht unter besonderer Berücksichtigung des Mieterschutzes“ vom 02.03.2001 das liechtensteinische Mietrecht und alle damit zusammenhängenden Gesetzesbemühungen genau analysiert. Hervorgehoben wird unter anderem der mangelhafte Kündigungsschutz in der liechtensteinischen Gesetzgebung: *„Von zentraler Bedeutung ist, dass das heute geltende Recht keinen Kündigungsschutz kennt, wonach eine Kündigung des Vermieters wegen der damit verbundenen Härte für den Mieter wegen ungenügender Kündigungsgründe aufgehoben werden kann.“* (S. 145)

Weiters stellt er fest, dass die fehlende Gesetzesgrundlage dafür verantwortlich ist, dass es scheinbar kaum Probleme zwischen MieterInnen und VermieterInnen gibt, da Streitigkeiten 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.“* (S. 147). Diese Aussage unterstreicht er mit folgendem Zitat

aus dem Vernehmlassungsbericht von 1998: *"Aus diesem Grund gibt es auch nur wenige zweit- und höchstinstanzliche Urteile zu mietrechtlichen Streitigkeiten."*¹

Peter Nägele kommt zum Schluss, dass sehr wohl Handlungsbedarf besteht: *„Es kann zusammenfassend festgehalten werden, 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 nötig.“*(S. 147)

Mauren, Schaan, Balzers, den 17. November 2007

Andrea Matt

Pepo Frick

Paul Vogt

¹ Dissertation, S. 147