

Kleine Anfrage

Möglichkeit von Mietreduktionen in Liechtenstein

Frage von Landtagsabgeordneter Manfred Kaufmann

Antwort von Regierungsrätin Katrin Eggenberger

Frage vom 04. März 2020

«Mieten in der Schweiz wird erneut günstiger», titelte am Montag die «NZZ». Erstmals seit Sommer sinke der hypothekarische Referenzzins. Es bestehe ein Senkungsanspruch des Mietzinses für Mieter von 2,91%, heisst es im Artikel. Die Vermieter würden diese Senkung zum Teil autonom vornehmen. Viele Vermieter seien aber darauf angewiesen, dass sie ihre Rechte selbst geltend machen. Meine Fragen:

1. Wie ist hier die gesetzliche Situation in Liechtenstein? Hätten auch Mieter in Liechtenstein Anspruch auf eine Senkung der Mieten?
2. Falls ja, wie muss ein Mieter hier vorgehen, wenn er eine Senkung der Miete erreichen will?
3. Falls nein, wie müsste man solche Ansprüche rechtlich verankern, damit die Mieter von den Verhältnissen am Markt ebenfalls profitieren können?

Antwort vom 05. März 2020

Zu Frage 1:

Das liechtensteinische Mietrecht zeichnet sich grundsätzlich durch den Grundsatz der Privatautonomie und damit der Vertragsfreiheit aus. Dies auch in Bezug auf die Mietzinsgestaltung. Allerdings wird das Recht der Vertragsparteien, den Mietzins zu bestimmen, durch den so genannten Unzulässigkeitsschutz begrenzt, der in § 1090 Art. 55 bis 65 ABGB normiert ist. Diese Bestimmungen erlauben zum einen in bestimmten Fällen eine Mietzinsüberprüfung auf Unzulässigkeit hin und legen zum anderen Massstäbe zur zulässigen Mietzinsfestlegung fest.

Aufgrund der grundsätzlich freien Mietzinsgestaltung ist es auch in Liechtenstein analog zur Schweiz möglich, den Mietzins im Mietvertrag an die Hypothekarzinsentwicklung zu „koppeln“. Somit hätten auch in Liechtenstein Mieter nach diesem Mietzinsgestaltungsmodell Anspruch auf eine entsprechende Senkung der Mieten, wenn die Voraussetzungen nach § 1090 Art. 61 ABGB vorliegen.

Zu Frage 2:

Die Möglichkeit der Geltendmachung der Mietzinsherabsetzung ist in § 1090 Art. 61 ABGB geregelt. Die Bestimmung legt in Abs. 1 fest, dass der Mieter den Mietzins bei Gericht als unzulässig anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen kann, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen unangemessenen Ertrag aus der Mietsache zieht.

Gemäss Abs. 2 der Bestimmung muss der Mieter das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen. Dieser muss innerhalb von vier Wochen Stellung beziehen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgerecht, so kann der Mieter innerhalb von vier Wochen das Gericht anrufen, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Zu Frage 3:

Die Beantwortung dieser Frage erübrigt sich aufgrund der Beantwortung von Frage 2.