

Kleine Anfrage

## Mietrecht

---

Frage von Landtagsabgeordnete Franziska Hoop

Antwort von Regierungsrätin Graziella Marok-Wachter

### Frage vom 03. Mai 2023

Am 1. Januar 2017 trat das neue Miet- und Pachtrecht in Kraft. Eines der Hauptanliegen bei der Revision war es, den Mieterschutz zu verbessern. Allen voran sollte es eine Verbesserung beim Kündigungsschutz geben. Mit dem neuen Mietrecht muss ein Vermieter dem Mieter bei Zahlungsrückstand eine schriftliche Zahlungsfrist von mindestens 14 Tagen setzen und ihm dabei androhen, dass bei Fristablauf das Mietverhältnis gekündigt werde. Dies kann ab dem Zeitpunkt gemacht werden, wenn die Miete oder Nebenkosten nicht rechtzeitig oder nicht vollständig bezahlt wurden. Bezahlte der Mieter während der Frist nicht, kann der Vermieter mit der Einhaltung von einer weiteren Frist von mindestens 14 Tagen auf einen ihm beliebigen Zeitpunkt das Mietverhältnis kündigen. Zieht der Mieter dann nicht aus, liegt es am Vermieter, eine gerichtliche Aufkündigung zu erwirken. Im weiteren Verfahren gibt es erneut einzuhaltende Fristen. Es verstreicht eine lange Zeit, bis die Wohnung dann schliesslich wieder frei ist. Während dieser Zeit muss seitens Vermieter sichergestellt werden, dass beispielsweise das Haus im Winter dennoch geheizt wird, auch wenn der Mieter zum Beispiel die Gasrechnung nicht bezahlt, da ansonsten grobe Schäden am Mietobjekt entstehen können. Ich habe dazu fünf Fragen:

- \* Wie viele Fälle einer gerichtlichen Aufkündigung gab es beim Fürstlichen Landgericht pro Jahr in den letzten fünf Jahren?
- \* Muss für die Antragsstellung ein Rechtsanwalt beigezogen werden oder helfen einem dabei die Gerichtspraktikanten?
- \* Was kann seitens Vermieter unternommen werden, wenn die Mieter Einwendungen vorbringen und weiterhin im Mietobjekt wohnen bleiben, gleichzeitig die Rechnungen (zum Beispiel Gasrechnung) aber nicht bezahlen?
- \* Wer trägt die Kosten für Reinigung, Renovation, offene Mietschulden und offene Strom-, Gas-, Wasserrechnungen etc., wenn bei den Mietern nichts zu holen ist?
- \* Wie können in den genannten Fällen wiederum die Vermieter geschützt werden, sodass auf sie keine horrenden offenen Schulden und Schäden zukommen?

## Antwort vom 05. Mai 2023

Zu Frage 1:

Die Anzahl der im jeweiligen Jahr angefallenen Verfahren über gerichtliche Aufkündigungen (KÜ-Sachen) wird im jährlichen Justizpflegebericht des Landgerichts ausgewiesen, welcher unter [www.gerichte.li](http://www.gerichte.li) abrufbar ist.

Zwischen 2018 und 2022 waren es:

2018: 22 Verfahren

2019: 21 Verfahren

2020: 21 Verfahren

2021: 18 Verfahren

2022: 24 Verfahren

Zu Frage 2:

Ein Antrag auf gerichtliche Aufkündigung ist schriftlich zu stellen. Im Rahmen der unentgeltlichen Rechtsauskunft kann er grundsätzlich auch bei den Gerichtspraktikantinnen und Gerichtspraktikanten mündlich zu Protokoll erklärt werden.

Zu Frage 3:

Kann im gerichtlichen Aufkündigungsverfahren wegen Einwendungen kein gerichtlicher Auftrag an den Mieter bzw. die Mieterin erreicht werden, die Mietsache zur bestimmten Zeit bei sonstiger Exekution zu übergeben, so kann im Weg einer Räumungsklage vorgegangen werden. Mit Räumungsklage kann unter anderem gegen denjenigen vorgegangen werden, der eine Wohnung, ein Geschäftslokal, eine Liegenschaft oder ähnliches ohne Rechtsgrund, also titellos, benützt. Dies bedingt, dass der Mietvertrag zunächst beendet wurde.

Zu Frage 4:

Soweit der Vermieter oder die Vermieterin die ihm bzw. ihr zustehenden Nebenkosten von einem mittellosen Mieter oder einer mittellosen Mieterin nicht eintreiben kann, verbleiben diese Kosten zunächst bei ihm bzw. ihr.

Wurde zwischen dem Vermieter bzw. der Vermieterin und dem Mieter bzw. der Mieterin die Leistung einer Sicherheit in Form einer Mietkaution vereinbart, welche auch ausstehende Nebenkosten umfasst, so kann zur Befriedigung ausstehender Nebenkosten nach Beendigung des Mietverhältnisses allenfalls auf diese Sicherheit gegriffen werden.

Vermieterinnen und Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen verfügen zudem für Mietzinse über ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören.

Zu Frage 5:

Siehe Antwort zu Frage 4.