

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 2016

Nr. 267

ausgegeben am 19. August 2016

Gesetz

vom 9. Juni 2016

über die Abänderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich
Meine Zustimmung:¹

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:

¹ Bericht und Antrag sowie Stellungnahme der Regierung Nr. 133/2015 und 67/2016

25. Hauptstück
Von Bestandverträgen

§ 1090

Für Bestandverträge (Miet- und Pachtverträge) 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 andere 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 in anonymisierter Form 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 von ihm verursachten und üblichen Nebenkosten bezahlen, wenn nicht etwas anderes vereinbart worden ist.

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

- a) deren Abrechnung;
- b) deren Anrechenbarkeit;
- c) den 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 unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Die Zahlungsfrist beträgt mindestens 14 Tage.

2) Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen 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 eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter gerichtlich geltend gemacht, so kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Art. 15

III. 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 14 Tagen 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 (Art. 25 ff.).

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 sowie ein vereinbarter Ausschluss der Entschädigung 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 Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägere 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 bisherige 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 Mietverhältnis, wenn es im Grundbuch vorgemerkt ist, gleich einer Dienstbarkeit zu behandeln. Hat der neue Eigentümer das Mietverhältnis nicht zu übernehmen, so muss ihm der Mieter nach ordnungsgemässer Kündigung weichen.

Art. 32

K. Untermiete

1) Der Mieter kann die Sache mit 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) Andernfalls 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 vier Wochen 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 14 Tagen 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 vorbehaltlich Abs. 2 sowohl seine Erben als auch der Vermieter mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen.

2) Bei der Miete von Wohnräumen gehen die Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses auf den Ehegatten, den eingetragenen Partner, den Lebensgefährten, Verwandte in gerader Linie einschliesslich der Wahlkinder und Geschwister des bisherigen Mieters über, sofern diese mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt und ein Wohnbedürfnis haben sowie diese Personen das Mietverhältnis nicht im Sinne von Abs. 1 aufgelöst haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer wirtschaftlichen Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt oder die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat.

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 14 Tagen 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, 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 dessen Ehegatten bzw. dessen eingetragenen Partner separat zuzustellen.

Art. 50

3. Nichtigkeit der Kündigung

Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Art. 47 bis 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) Zur Sicherstellung des Mietzinses hat der Vermieter einer unbeweglichen Sache das Retentionsrecht an den eingebrachten, dem Mieter oder seinen mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitgliedern gehörenden beweglichen Sachen, soweit sie nicht der Pfändung entzogen sind. Das Retentionsrecht erlischt, wenn die Gegenstände vor ihrer Retentionsbeschreibung entfernt werden, es sei denn, dass dies infolge einer gerichtlichen Verfügung geschieht und der Vermieter binnen drei Tagen nach dem Vollzug sein Recht bei Gericht anmeldet.

2) Zieht der Mieter aus oder werden Sachen verschleppt, ohne dass der Zins entrichtet oder sichergestellt ist, so kann der Vermieter die Sachen auf eigene Gefahr zurückbehalten, doch muss er binnen drei Tagen um die Retentionsbeschreibung ansuchen oder die Sachen herausgeben.

Art. 54

II. Sachen Dritter

Das Retentionsrecht des Vermieters nach Art. 53 wird schon durch die Einbringung der beweglichen Sachen in die vermietete Wohnung begründet, und kann daher auch gegen jene Gläubiger des Mieters geltend gemacht werden, welche auf die eingebrachten Gegenstände ein Pfandrecht erwerben, ehe der Vermieter bei Gericht Klage auf Leistung

des Mietzinses eingereicht oder die Beschreibung der beweglichen Sachen angesucht hat.

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

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 sinngemäss, 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 sinngemäss, 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 gemäss Art. 2 PGR 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) wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

2) Abs. 1 Bst. d ist nicht anwendbar bei Kündigungen:

- a) wegen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerete;
- b) wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 13);
- 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 (Art. 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 Verschwägerete;
 - 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 aussergewöhnlichen 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 (Art. 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 Wohn- und Geschäftsräume um höchstens einhalb 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 Frist von vier Wochen 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 Kündigung 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 und gerichtliche Kündigungen sowie über Erstreckungsbegehren richtet sich nach den Bestimmungen der ZPO.

Art. 75

E. Untermiete

1) Dieser Unterabschnitt gilt 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 diesem Unterabschnitt 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 Erträgnisse 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 müssen die Parteien ein gemeinsames, von beiden Parteien unterzeichnetes Verzeichnis dieser Gegenstände erstellen 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 schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 14 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.

2) Bezahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen 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 14 Tagen 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 rückgängig, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen 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) Andernfalls 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 Ende eines Monats 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 14 Tagen 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, 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 Pachtverhältnisses 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 Schätzwert 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

Für Pachtzinse haben in gleichem Umfang und mit gleicher Wirkung das Retentionsrecht wie der Vermieter für Mietzinsforderungen (Art. 53 und 54):

- a) Verpächter von Wohn- und Geschäftsräumen an den vom Pächter eingebrachten beweglichen Sachen;
- b) Verpächter von Grundstücken an den vom Pächter eingebrachten beweglichen Sachen sowie an dem auf dem Pachtobjekt vorhandenen Vieh, den Wirtschaftsgerätschaften und den darauf noch befindlichen Früchten.

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. 189, 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 Inkrafttreten dieses Gesetzes festgelegt oder mitgeteilt werden.

2) Wurde eine Mietzinserhöhung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach mitgeteilt, so beginnt die Frist für die Anfechtung (Art. 62) mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zu laufen. Für die Anfechtung eines Anfangsmietzinses, der vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach festgelegt wurde, gilt die Frist nach Art. 60.

3) Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beginnen, unterstehen diesem Gesetz; Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes 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 Inkrafttreten dieses Gesetzes gekündigt werden.

2) Wurde jedoch ein Miet- oder Pachtverhältnis vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, 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. Januar 2017 in Kraft, andernfalls am Tag nach der Kundmachung.

In Stellvertretung des Landesfürsten:

gez. *Alois*

Erbprinz

gez. *Adrian Hasler*

Fürstlicher Regierungschef