

Liechtensteiner Volkssblatt

AZ - FL-9494 Schaan, Dienstag, 21. Januar 1975

Erscheint Dienstag/Mittwoch/Donnerstag/Samstag

Mit den amtlichen Publikationen

108. Jahrgang - Nr. 9

Das neue Mieterschutzgesetz ist in Kraft getreten

Klare Regelung des Vertragsverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter von Wohnungen

Am vergangenen Mittwoch ist das neue Mieterschutzgesetz, welches der Landtag am 14. November verabschiedete, in Kraft getreten. Das neue Gesetz löst die bisherigen, auf kriegsbedingtem Notrecht basierenden Mieterschutzbestimmungen aus den ersten vierziger Jahren ab. Rechtzeitig mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes hat die Regierung ausserdem die Erstellung von Formularen beschlossen, welche vom Gesetz für die Ankündigung allfälliger Mietpreiserhöhungen vorgeschrieben sind. Mietzinserhöhungen können nur mehr mit diesem Sonderformular (welches bei der Regierung und in den Gemeindekanzleien aufliegen wird) angekündigt werden.

Schutzbestimmungen für Mieter
Das neue Gesetz enthält im ersten

Mieterschutz

Gleichwertige Vertragspartner

Seit dem 15. Januar besitzen wir in Liechtenstein ein modernes Mieterschutzgesetz. Wie der Name besagt, schützt das Gesetz insbesondere die Interessen des Mieters gegenüber dem Vermieter. Weniger akzentuiert könnte man auch sagen, dass es eine seit vielen Jahren fällige, klare Regelung des Vertragsverhältnisses zwischen Vermietern und Mietern von Wohnungen bringt. — Obwohl das neue Gesetz eine wichtige Lücke schliesst und in seiner Bedeutung keineswegs geschmälert werden darf, sollte man doch auch festhalten, dass die in diesem Gesetz jetzt konkret formulierten Bestimmungen für den überwiegenden Teil von Vermietern in unserem Lande schon seit Jahren als Selbstverständlichkeit gelten. Mangels eigener Vorschriften lehnte man den grossen Teil der heute geltenden Mietverträge an schweizerisches Recht an, welchem auch unsere heutigen, liechtensteinischen Bestimmungen weitestgehend entsprechen. Seriösen Vermietern von Wohnungen dienten die Bestimmungen des neuen Mieterschutzgesetzes schon seit Jahren als Richtlinien. Es wäre also grundverkehrt, wollte man das neue Mieterschutzgesetz als Massnahme gegen landläufigen Missbrauch einer bevorzugten Rechtsstellung, wie sie jene des Vermieters durch Jahre hindurch darstellte, ansehen. Inzwischen aber hat sich der Wohnungsmarkt auch in Liechtenstein normalisiert. Die Zeiten, da Wohnungen um jeden Preis und unter (fast) allen Bedingungen an den Mann zu bringen waren, sind mehr oder weniger vorbei. Der beste Mieterschutz ist sicherlich ein gutes Angebot von Wohnungen, wie wir es heute in Liechtenstein kennen. Der Vermieter wird dadurch ohnehin zu einem gleichwertigen Vertragspartner des Mieters. So gesehen trägt das neue Gesetz den heutigen Rechtsverhältnissen Rechnung und gewährleistet sie auch für die Zukunft.

Abschnitt 14 Artikel welche die rechtlichen Interessen eines Mieters wahrnehmen. Das Gesetz schreibt genau vor, unter welchen Voraussetzungen Mietzinserhöhungen erfolgen können und wie die Nebenkosten abzurechnen sind. Im Sinne unserer freien Marktwirtschaft nimmt das Gesetz keinen Einfluss auf die bei Vertragsabschluss festgelegte Mietpreissumme, die sich je nach der Lage und Ausstattung der gemieteten Wohnung ergibt.

Ordentlicher Rechtsweg

Gab es vor Inkrafttreten des neuen Mieterschutzgesetzes Uneinigkeiten zwischen Vermieter und Mieter, so waren politische Verwaltungsinstanzen (Gemeinden und Regierung) für die Bereinigung zuständig. Das neue Gesetz schreibt jetzt den ordentlichen Rechtsweg vor. Mietzinserhöhungen beispielsweise, die vom Mieter als unzulässig angesehen werden, kann dieser beim Vermittleramt anfechten. Kommt dort keine Einigung zustande, so wird das Verfahren an die ordentlichen Gerichte weitergezogen.

hier aufgestellten Richtlinien «vertraglich weder wegbedungen noch zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden» dürfen. Es gibt auch heute noch einzelne Mietverträge in Liechtenstein, worin sich der Mieter bereit erklärt, im Streitfalle auf die Inanspruchnahme der gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen zu verzichten. Solche Abmachungen sind ebenso wertlos, wie etwa eine Klausel, wonach der Vermieter den Mietzins durch eine einseitige Erklärung anheben kann.

Gesetzliche Vorschriften stehen über privaten Abmachungen

Abmachungen zwischen Mieter und Vermieter, die in ihren Bestimmungen von den Grundsatzbestimmungen des neuen Gesetzes abweichen, sind nichtig. Das Gesetz schreibt ausdrücklich vor, dass die

Erstreckung des Mietverhältnisses

Im zweiten Hauptabschnitt befasst sich das neue Gesetz eingehend auch mit der Frage der Erstreckung des Mietverhältnisses über die ver-

tragliche Kündigungsfrist hinaus. Hat die Kündigung «auch unter voller Würdigung der Interessen des Vermieters» für den Mieter oder seine Familie eine ungewöhnliche Härte zur Folge, so kann das Gericht das Mietverhältnis höchstens zweimal um je ein Jahr erstrecken. Das Gesetz verpflichtet den Mieter innerhalb der ersten, bzw. zweiten Erstreckungsfrist alles zu unternehmen, um die besondere Härte abzuwenden.

Was sind Wahlversprechen?

Bei jeder Gebühren- oder Steueranpassung, auch wenn sie den Liechtensteiner selbst nur in verhältnismässig geringem Masse trifft, hört man in den letzten Monaten immer wieder das Argument, dass es nur darum gehe, die «hochgestochenen Wahlversprechungen» der FBP zu finanzieren. Was sind eigentlich Wahlversprechungen? Meinen die Funktionäre der Minderheitspartei damit das Arbeitsprogramm, für das sich die FBP-Mannschaft im Falle eines Wahlerfolges verpflichtet hat? Wären die sogenannten «Wahlversprechen» in diesem Falle nicht viel mehr ein Arbeitsprogramm des Landes, für das sich doch die Mehrheit der Liechtensteiner entschieden hat? Wem bringt beispielsweise der Einbezug von Vorsorgeuntersuchungen in die Leistungen der Krankenkassen Vorteile, der FBP oder allen Bürgern dieses Landes? Wer profitiert vom neuen Mieterschutzgesetz, die FBP oder die Mieter von Wohnungen? Wen schützt das neue Grundverkehrsgesetz in vermehrter Masse gegen Spekulationen, den liechtensteinischen Grund und Boden, oder die FBP? Wem dienen die gemeinsamen Bemühungen zur Bekämpfung der inflationären Entwicklung des Staatshaushaltes? Etwa der FBP oder allen Liechtensteinern, die in diesem Lande leben? — Mit der gleichen Steuergesetzesvorlage, die für den einzelnen Liechtensteiner eine massvolle Erhöhung der Motorfahrzeugsteuer bringt, werden auch die Ertragssteuern für tätige juristische Personen und die Couponsteuer hinaufgesetzt, von der vor allem die bei uns eingetragenen Holdinggesellschaften betroffen werden. Der Staat erhofft sich aus dieser Steuererhöhung eine Mehreinnahme von rund einer Million Franken, das entspricht noch nicht einmal dem Mehraufwand, den das Land 1975 für das öffentliche Gesundheitswesen erbringen muss: 1.9 Millionen Franken. Die zusätzlichen Leistungen der Krankenkassen, die Sicherung der Spitalbetten, aber kommen doch nicht der FBP, sondern jedem Liechtensteiner zugute. Die FBP will sich — wie andere politische Gruppierungen — für Liechtenstein und seine Menschen einsetzen. Ist es denn ein Fehler, wenn sie nun versucht, ihr Arbeitsprogramm zu verwirklichen?



Das gab es schon seit Jahrzehnten nicht mehr:

Forsythien-Blüte im Januar!

Das hat es möglicherweise schon seit Jahrzehnten nicht mehr in Liechtenstein gegeben: Mitte Januar, wenn eigentlich noch tiefer Schnee und Temperaturen von unter Null Grad herrschen sollten, blühen schon in vielen Gärten die Forsythien und der Winterjasmin. Die gelben Sträucher, normalerweise erste Frühlingsboten in den Monaten

März, April, wurden von der milden Witterung im Dezember und vom Föhn der letzten Tage endgültig aus ihrer Winterruhe geholt. Gärtner Julius Kaufmann (Vaduz) gab uns gerne einen Tip für Gartenbesitzer:

die Blütensträucher werden kräftiger, wenn man sie begiesst, da der Föhn die Erde arg ausgetrocknet hat.

Das Wasser sollte aber nicht über die Blüten, sondern nur am Boden beigegeben werden. Dieser Rat gilt auch nur für Sträucher die schon in Blüte stehen. Die anderen Pflanzen sollte man nicht in ihrer Winterruhe stören. — Unser Bild, ein blühender Forsythienstrauch, entstand gestern Montagvormittag in Vaduz.

(Bild: X. Jehle)

Schule: 16 Millionen zahlt der Staat

Zu einem der höchsten Ausgabeposten des Landesvoranschlags 1975

Für das liechtensteinische Schulwesen muss unser Staat im laufenden Jahr insgesamt 15.9 Millionen Franken aufwenden. Das sind über 2 Millionen Franken mehr als im Vorjahr. Der Budgettitel Schulwesen ist damit zu einem der bedeutendsten Ausgabeposten im Voranschlag des Jahres 1975 angewachsen. Wir haben diesen Budgettitel für unsere Leser näher untersucht.

Primarschulen: 4 Mio Franken
Für die Volksschulen, deren Träger laut Schulgesetz eigentlich die Gemeinden sind, muss der Staat im Jahre 1975 allein für die Betriebskosten mehr als 4 Mio Franken aufbringen. Obwohl das Gesetz nichts konkretes vorschreibt, trägt das Land seit jeher 87 Prozent der Lehrergehälter. Für 1975 macht dies einen Betrag von 2.7 Mio Franken. Der Rest 1.3 Mio geht für Gehälter

von Hauswirtschaftslehrerinnen, für Turnlehrer, Lehrschwester und Sozialbeiträge auf. In der Investitionsrechnung wird das zusätzlich aufgrund der Subventionsverpflichtungen beim Bau der Schulgebäude (bis zu 50 Prozent) belastet.

Oberschule Vaduz: 1 Mio Franken
Für die Oberschule Vaduz sind im

Fortsetzung auf S/2

UNSERE BANK ALLE
DIE BANK FÜR ALLE
Verwaltungs- und Privat-Bank
Liechtensteinsbank
9490 Vaduz

MEHRMANN
EISENWAREN
Ihr Fachgeschäft für Werkzeuge Beschläge
Heiligkreuz Vaduz
Tel. 2 24 38