



Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zug, 27. Mai 2008/di

Änderung des Obligationenrechts (Miete) - Stellungnahme des Kantons Zug

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. Februar 2008 haben Sie uns einen Entwurf samt Erläuterungen betreffend Änderung des Obligationenrechts (Miete) unterbreitet und uns um Stellungnahme zu Händen des Bundesamtes für Wohnungswesen ersucht. Gerne kommen wird dieser Aufforderung nach und lassen uns wie folgt vernehmen:

Anträge:

1. Die Teilrevision sei grundsätzlich im vorgeschlagenen Umfang umzusetzen.
2. Die Nettowohnfläche gemäss Art. 253b Abs. 2 OR sei auf mindestens 180 m2 festzulegen.
3. Die Periode für die Berechnung der Vergleichsmiete gemäss Art. 269 OR sei von fünf auf sieben Jahre zu erhöhen.

Begründung

1. Allgemeines

Der Regierungsrat begrüsst den Revisionsvorschlag. Das geltende Recht wird vereinfacht und für die Mietenden transparenter.

2. Zu den Anträgen

Art. 253b Abs. 2 OR

Wir erachten es als sinnvoll, auf die Quadratmeterzahl anstelle der Zimmerzahl für die Festlegung des Geltungsbereichs der Bestimmungen über den Schutz von missbräuchlichen Mietzinsen abzustellen. Jedoch sind unseres Erachtens die vorgeschlagenen 150 m2 knapp bemessen. Wir schlagen deshalb eine Fläche von mindestens 180 m2 vor.

Art. 269 OR

Zum System der Vergleichsmiete

Wichtig ist ein möglichst einfaches Verfahren zu wählen und eine umfassende Ausbildung anzubieten. Für den Kanton Zug mit einer ausgeprägten Verknappung des Wohnraums ist besonders wichtig, dass für die Berechnung der Vergleichsmiete nicht nur die aktuellen Angebotsmieten, sondern die möglichst weit zurückliegenden bestehenden Mietzinsen berücksichtigt werden. Die bestehenden Mietzinse sollten bis sieben Jahre zurück berücksichtigt werden können. Dies entspricht dem durchschnittlichen Mieterwechsel gemäss Bundesamt für Statistik.

Zu den Daten zur Ermittlung der Vergleichsmiete

Aus Sicht des Kantons Zug ist von besonderer Wichtigkeit, dass die Daten der Vergleichsmieten nur der Schlichtungsbehörde zugänglich sind. Beim hohen Nachfragedruck nach Wohnungen bestünde bei einer Freigabe (Veröffentlichung) der offiziellen Vergleichsmiete ein Anpassungsdruck auf Mietzinsanpassungen. Es besteht die Gefahr, dass die auf Grundlage des Bundesamts für Wohnungswesen ermittelten Mieten, gelten.

Der Nachteil des Risikos der Anfechtbarkeit (Mieterinnen und Mieter) mangels Transparenz muss in diesem Zusammenhang in Kauf genommen werden.

Art. 269c OR

Die Indexierung wird begrüsst. Die Berechnungen der Mietzinserhöhungen werden vereinfacht. Dies dürfte dazu führen, dass spätestens nach Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist mit weniger Schlichtungsgesuchen betreffend Mietvertragsänderungen gerechnet werden kann.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Regierungsrat des Kantons Zug

Joachim Eder
Landammann

Tino Jorio
Landschreiber

Kopie z.K. an:

- Eidg. Parlamentarier des Kantons Zug
- Volkswirtschaftsdirektion (2)
- Amt für Wohnungswesen
- Obergericht