



Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

**Nur per E-Mail**

Kommission für Rechtsfragen  
des Nationalrats  
Frau Nationalrätin  
Laurence Fehlmann Rielle  
Präsidentin  
Postfach  
3003 Bern

Zug, 30. November 2021 sa

**15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden**

**16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen**

**16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären**

**18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen – Stellungnahme des Kantons Zug**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 haben Sie die Kantonsregierungen eingeladen, zu drei Vorlagen zu den obengenannten parlamentarischen Initiativen betreffend Umsetzung Mietrecht Stellung zu nehmen. Dementsprechend gliedern wir unsere Stellungnahme nach den drei unterbreiteten Vorlagen.

**Vorlage 1: Untermiete**

**Anträge:**

**Antrag 1.1:** Art. 262 Art. 1, 2 und 3 ist zuzustimmen.

**Begründung zu Antrag 1.1:** Die Änderung betreffend Schriftlichkeit des Untermietbegehrens und der Zustimmung ist sinnvoll, da Schriftlichkeit grundsätzlich eine erhöhte Rechtssicherheit bietet. Die vorgeschlagene Änderung von Abs. 3 ist aufgrund der geänderten Abs. 1 und 2 folgerichtig.

**Antrag 1.2:** Art. 262 Abs. 4 OR sei wie folgt zu formulieren: «Der Vermieter kann **schriftlich** die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:».

**Begründung zu Antrag 1.2:** Die Verweigerung der Zustimmung soll aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit in schriftlicher Form erfolgen.

**Antrag 1.3:** Sollte sich die Minderheitsmeinung I durchsetzen, lehnen wir sie ab.

**Begründung zu Antrag 1.3:** Es dient der Rechtssicherheit, wenn die Gründe zur Verweigerung der Zustimmung gesetzlich festgehalten sind.

**Antrag 1.4:** Art. 262 Abs. 4 Bst. d OR gemäss Vorlage sei zu streichen oder allenfalls auf ganze Wohnungen (anstelle auf einzelne Zimmer) zu beschränken.

**Begründung zu Antrag 1.4:** Diese Bestimmung ist abzulehnen, da sie unbefristete Untermietverhältnisse ausschliesst. Wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Untermietvertrages nicht feststeht, wie lange das Untermietverhältnis dauern wird, besteht eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass es länger als zwei Jahre dauern könnte, womit der Vermieter gestützt auf diese Bestimmung die Zustimmung verweigern könnte. Gerade im Falle der Untermiete von einzelnen Zimmern erscheint diese Einschränkung als zu weitgehend, so würden viele Formen der Wohngemeinschaften verhindert. Eine Formulierung, welche sich auf ganze Wohnungen beschränkt, wäre eher denkbar.

**Antrag 1.5:** Sollte sich die Minderheitsmeinung I durchsetzen, beantragen wir die Streichung von Art. 262 Abs. 4 Bst. d OR.

**Begründung zu Antrag 1.5:** Schon heute kann die Vermieterschaft aus diesem Grund das Mietverhältnis gestützt auf den geltenden Art. 262 OR und basierend auf der Rechtsprechung zu kündigen. Eine Änderung ist daher nicht notwendig.

**Antrag 1.6:** Sollte sich die Minderheitsmeinung II oder III zu Art. 262 Abs. 6 OR durchsetzen, sind sowohl eine Mahnfrist wie auch ein Kündigungstermin festzuhalten.

**Begründung zu Antrag 1.6:** Bereits unter dem geltenden Recht kann das Mietverhältnis wegen Pflicht-/Vertragsverletzungen (mindestens ordentlich) gültig gekündigt werden. Die Notwendigkeit einer neuen Bestimmung ist daher schon im Grundsatz in Frage zu stellen. Sollte sich Minderheitsmeinung II oder III durchsetzen und in das OR aufgenommen werden, sind im Sinne der Klarheit und Rechtssicherheit die Festlegung einer Mahnfrist wie auch eines Kündigungstermins zwingend notwendig.

**Ergänzender Hinweis** zur Minderheitsmeinung II betr. Art. 262 Abs. 5 OR:

Dieser Absatz entspricht dem geltenden Art. 262 Abs. 3 OR und beinhaltet keine materielle Änderung des geltenden Rechts. In grundsätzlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass der direkte Durchgriff der Vermieterschaft zur Untermieterschaft allerdings problematisch ist und auch dem Wesen der Untermiete nicht entspricht.

#### **Zu den Revisionsvorschlägen zum Pachtrecht**

Die oben gemachten Anträge und Bemerkungen beziehen sich in analoger Art und Weise auf die vorgesehenen Änderungen zum Pachtrecht.

#### **Vorlage 2: Formvorschriften**

Wir unterstützen die vorgeschlagenen Änderungen, sie sind unbestritten und bieten keine besonderen Schwierigkeiten.

**Vorlage 3: Kündigung wegen Eigenbedarfs**

**Anträge:**

**Antrag 3.1:** In Art. 261 Abs. 2 OR und Art. 271a Abs. 3 Bst. a OR sei der Begriff «bei objektiver Beurteilung» zu streichen.

**Begründung zu Antrag 3.1:** Der Begriff «bei objektiver Beurteilung» ist unnötig, da die Rechtsanwendung immer unter objektiver Beurteilung zu erfolgen hat. Dies gilt insbesondere für die Schlichtungsbehörden, denn sie bieten mit ihrer paritätischen Zusammensetzung Gewähr dafür.

**Antrag 3.2:** Im Zusammenhang mit der neuen Charakterisierung des «Eigenbedarfs» in den Artikeln 261 Abs. 2 und 271a Abs. 3 Bst. a OR sei die im Entwurf gewählte Formulierung (und nicht die der Minderheitsmeinung) zu wählen.

**Begründung zu Antrag 3.2:** Gemäss erläuterndem Bericht soll es das Ziel sein, dass der Eigenbedarf leichter geltend gemacht werden kann. Der Formulierung der Vorlage «bedeutend und aktuell» ist hierfür Grundlage genug.

**Antrag 3.3:** In Art. 272 Abs. 2 Bst. d OR sei der Begriff «objektiv zu beurteilende» zu streichen.

**Begründung zu Antrag 3.3:** vgl. Begründung zu Antrag 3.1

**Antrag 3.4:** Betreffend Art. 272 Abs. 2 Bst d OR sei weder die Anpassung der Formulierung gemäss Vorlage noch gemäss der Minderheitsantrag vorzunehmen.

**Begründung zu Antrag 3.4:** Die vorgeschlagene Ergänzung halten wir für unnötig, denn die vorzunehmende Interessenabwägung beinhaltet bereits die Notwendigkeit, den Eigenbedarf auf seine Dringlichkeit, Bedeutung und Aktualität zu prüfen.

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Zug, 30. November 2021

Freundliche Grüsse  
Regierungsrat des Kantons Zug

sign.

Martin Pfister  
Landammann

sign.

Tobias Moser  
Landschreiber

Kopie per E-Mail an:

- [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch) (Word und PFD)
- [info.og@zg.ch](mailto:info.og@zg.ch) (PDF)
- [Baudirektion \(info.bds@zg.ch\)](mailto:info.bds@zg.ch) (PDF)
- [Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtrecht \(miet.zug@zg.ch\)](mailto:miet.zug@zg.ch) (PDF)
- [Volkswirtschaftsdirektion \(info.vds@zg.ch\)](mailto:info.vds@zg.ch) (PFD)
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung (PDF)
- [Staatskanzlei \(info.staatskanzlei@zg.ch\)](mailto:info.staatskanzlei@zg.ch) (PDF) mit Auftrag zur Veröffentlichung auf der Website des Kantons Zug