

Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

Nationalrat
Kommission für Rechtsfragen
Herr Vincent Maitre, Präsident
3003 Bern

Zug, 5. März 2024 rv

Parlamentarische Initiativen 16.451 und 17.493 – Stellungnahme Kanton Zug

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 wurden die Kantone eingeladen zum Vorentwurf zur Änderung des Mietrechts anhand der beiden parlamentarischen Initiativen «16.451: Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und «17.493: Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» eine Stellungnahme einzureichen.

Der Kanton Zug befürwortet im Grundsatz bei beiden parlamentarischen Initiativen je den Variantenvorschlag und nimmt wie gewünscht im angehängten Fragebogen begründet Stellung.

Freundliche Grüsse
Regierungsrat des Kantons Zug



Silvia Thalmann-Gut
Frau Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

Beilage:

- Beilage 1: Antwortformular

Versand per E-Mail an:

- VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch (PDF und Word)
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung (PDF)
- Obergericht (info.og@zg.ch) (PDF)
- Baudirektion (info.bds@zg.ch) (PDF)
- Amt für Wirtschaft und Arbeit (Bernhard.Neidhart@zg.ch) (PDF)
- Arbeitslosenkasse (alk.zug@zg.ch) (PDF)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch) (PDF)
- Staatskanzlei (info.staatskanzlei@zg.ch) mit Auftrag zur Veröffentlichung auf der Homepage (Word und PDF)



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Parlamentarische Initiativen

Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters (16.451)

Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen (17.493)

Stellungnahme eingereicht durch:

Kanton

In der Bundesversammlung vertretene politische Partei

Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft

Weitere interessierte Organisation

Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat des Kantons Zug

Seestrasse 2

6301 Zug

Wichtig:

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als Word-Dokument bis **Mittwoch, 10. April 2024** an folgende E-Mail-Adresse: VernehmlassungRK.consultationCAJ@parl.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.



Fragen

Zur Vorlage allgemein

Allgemeine Bemerkungen

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu der in die Vernehmlassung geschickten Änderungsvorlage enthaltend die Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 mit einer Variante und der parlamentarischen Initiative 17.493 mit einer Variante?

Ja

Nein

keine Angabe

Bemerkungen:

Der Kanton Zug befürwortet im Grundsatz zu den beiden parlamentarischen Initiativen je den Variantenvorschlag.

Unterstützen Sie die Vorlage insgesamt oder teilen Sie den Antrag der Minderheit auf Nichteintreten?

Vorlage der Mehrheit

Minderheit (Nichteintreten)

Neutral

Bemerkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 Egloff «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und zur Variante

Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

Der Kanton Zug begrüsst es grundsätzlich, dass die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses angehoben werden sollen.

Da im Kanton Zug jedoch ein Mangel bei sämtlichen Wohnungs- und Mietzinskategorien vorliegt, erachten wir es nicht als sinnvoll, dass das Kriterium der Notlage in jedem Fall der Anfangsmietzinsanfechtung erfüllt sein muss.

Die Formulierung des Variantenvorschlags ist daher zu bevorzugen. Diese ermöglicht bei erheblichen Erhöhungen des Mietzinses auch ohne Notlage die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 16.451

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 16.451 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag

Weitere Bemerkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Im Kanton Zug gibt es einen Mangel bei sämtlichen Wohnungs- und Mietzinskategorien. Es ist somit nicht sinnvoll, dass das Kriterium der Notlage in jedem Fall der Anfangsmietzinsanfechtung erfüllt sein muss.

Die Formulierung des Variantenvorschlags ist daher zu bevorzugen. Diese ermöglicht bei erheblichen Erhöhungen des Mietzinses auch ohne Notlage die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses.

Bemerkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 Egloff «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» und zur Variante

Allgemeine Bemerkungen / Änderungsantrag

Haben Sie allgemeine Bemerkungen zu diesem Teil der Vorlage?

Der Kanton Zug begrüsst es, das der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses erleichtert und damit mehr Klarheit für die Ermittlung gesetzlich geregelt wird.

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung entsprechend dem Wortlaut der parlamentarischen Initiative 17.493

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 Bst. b	Der Zusatz, wonach das Gericht auf sein Ermessen verwiesen wird, ist nicht notwendig. Erstens gilt Art. 4 ZGB auch ohne diesen Verweis. Zweitens könnte dieser Verweis zu Missverständnissen führen, könnte doch dadurch fälschlicherweise der Eindruck entstehen, bloss in diesem Bereich stehe dem Gericht ein Ermessen zu.	

Weitere Bemerkungen:

Spezifische Bemerkungen zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative 17.493 entsprechend der Variante

Befürwortung Ablehnung Neutral

Artikel und Absatz	Bemerkungen	Änderungsantrag
Art. 269a Abs. 2 Bst. b	Der Zusatz, wonach das Gericht auf sein Ermessen verwiesen wird, ist nicht notwendig. Erstens gilt Art. 4	

	ZGB auch ohne diesen Verweis. Zweitens könnte dieser Verweis zu Missverständnissen führen, könnte doch dadurch fälschlicherweise der Eindruck entstehen, bloss in diesem Bereich stehe dem Gericht ein Ermessen zu.	
Art. 269a Abs. 2 Bst. b	Die Erleichterungen punkto Bauperiode, Zustand und Ausstattung sollen dazu führen, dass auch die "Anforderungen an die Statistiken" gelockert würden. Zu beachten ist aber, dass in diesen Statistiken die Lage oft nicht berücksichtigt wird. Folglich sollte nebst Zustand und Ausstattung auch die Lage in Kategorien (einfach, gut, sehr gut) eingeteilt werden.	Ergänzung: Der Zustand, die Ausstattung und die Lage sind mit drei Kategorien...

Weitere Bemerkungen:

Wahl und Ausgestaltung der Umsetzung

Welchen Wortlaut bevorzugen Sie?

Parlamentarische Initiative

Variante

Anderer Wortlaut

Aus welchen Gründen bevorzugen Sie den gewählten Wortlaut?

Der Zusatz, wonach das Gericht auf sein Ermessen verwiesen wird, ist nicht notwendig. Erstens gilt Art. 4 ZGB auch ohne diesen Verweis. Zweitens könnte dieser Verweis zu Missverständnissen führen, könnte doch dadurch fälschlicherweise der Eindruck entstehen, **bloss** in diesem Bereich stehe dem Gericht ein Ermessen zu.

Bemerkungen:

Vielen Dank für Ihre Rückmeldung.