

**Justiz- und Sicherheitsdepartement**

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 59 17
Telefax 041 228 67 27
justiz@lu.ch
www.lu.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Luzern, 16. September 2014

Protokoll-Nr.: 978

Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns im Namen und Auftrag des Regierungsrates wie folgt:

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar. Auch wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum grundsätzlich Sache der Privatwirtschaft ist, hat die Politik dafür zu sorgen, dass guter und erschwinglicher Wohnraum für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund sind die Bemühungen des Bundes deshalb grundsätzlich zu begrüssen, sich verstärkt für die Bereitstellung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen einzusetzen.

Mit der Motion M 276 von Töngi Michael und Mit. über die Änderung von § 94 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch wurde im Kanton Luzern die Einführung der Formularpflicht verlangt. Der Regierungsrat beantragte dem Kantonsrat, die Motion M 276 als Postulat erheblich zu erklären. Der Kantonsrat lehnte die Motion M 276 jedoch am 18. Juni 2013 ab (vgl. Motion M 276 von Töngi Michael und Mit. über die Änderung von § 94 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, abrufbar unter dem Link: http://www.lu.ch/downloads/lu/kr/verhandlungen/verhandlungen_kr/v_03-13.pdf S. 1112 ff.).

Einverstanden sind wir mit der vorgeschlagenen einjährigen Sperrfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen. Mit dieser Frist kann verhindert werden, dass Mieterinnen und Mieter bereits kurz nach Mietbeginn eine Mietzinserhöhung erhalten, ausser wenn sie bereits vor Abschluss des Mietvertrages schriftlich darüber informiert worden sind.

Der Entwurf sieht vor, dass für Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten künftig auch eine mechanisch nachgebildete Unterschrift genügen soll. Der Verzicht auf das Erfordernis der handschriftlichen Unterzeichnung entspricht einem Anliegen der Vermieter und erlaubt es insbesondere grösseren Liegenschaftsverwaltungen, das für diese Anpassungen verwendete Formular mittels mechanisch nachgebildeter Unterschrift zu unterzeichnen. Wir begrüssen diese Änderung. Sie bedeutet eine administrative Entlastung für Liegenschaftsverwaltungen. Richtig ist es, diese Möglichkeit ausdrücklich auf Mietzinsanpassungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten zu beschränken. Für

andere einseitige Vertragsänderungen muss weiterhin die eigenhändige Unterschrift erforderlich bleiben.

Wir sind ebenfalls damit einverstanden, dass künftig bei Mietzinserhöhungen aufgrund einer vereinbarten Staffelung eine schriftliche Mitteilung durch die Vermieterschaft genügen soll. Auf eine zusätzliche Ankündigung mit einem Formular kann verzichtet werden, da die Staffelung von den Parteien vertraglich vereinbart worden ist und eine solche Vereinbarung auch den Erhöhungsbeitrag und den dafür geltenden Zeitpunkt enthalten muss.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme und danken Ihnen nochmals für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Yvonne Schärli-Gerig
Regierungsrätin

auch per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch