

Hauseigentümerverband

Neuer Mietvertrag soll für Klarheit sorgen

Im Kanton Zug gibt es seit dem 1. Juli einen neuen Mietvertrag. Der alte aus dem Jahr 1992 hat jetzt ausgedient.

Florian Hofer: «Seit 1992 hat sich eine Reihe von gesetzlichen Bestimmungen geändert, deshalb haben wir in den Formularen einige Anpassungen vornehmen müssen», erklärt Alain B. Fuchs, Präsident des Hauseigentümerverbandes (HEV) Zugerland. Diese Anpassungen reichen von kleinen redaktionellen Neuerungen über juristische Anpassungen hin zu nutzerfreundlichen Formularänderungen.

Übergabeprotokoll ist komplett überarbeitet worden

So ist beispielsweise das Übergabeprotokoll von bisher zwei auf sechs Seiten angewachsen. Dort können jetzt Mängel besser und detaillierter beschrieben werden. Mit dem neuen Formular ist nun auch keine separate Mängeluge mehr notwendig.

Präzisiert wurde auch der Abschnitt mit den Nebenkostenanstellungen. «Gerade da hat es im Laufe der Zeit viele Anpassungen gegeben», so

Fuchs. Positionen wie Schneeräumung, Serviceabonnements oder auch Wasserkosten sind nun präziser beschrieben. Wobei Fuchs klarstellt: «Nebenkosten sind nur Kosten, die durch den tatsächlichen Gebrauch der Wohnung entstehen.» Sie können nicht dazu dienen, die Einnahmen des Mieters zu erhöhen.

Mietern-Haftpflichtversicherung wird neu obligatorisch

Eine wesentliche Änderung gibt es auch beim sogenannten «kleinen Unterhalt». Geringfügige Reparaturen wie etwa ein defekter Wasserhahn in der Küche muss der Mieter mit dem neuen Vertrag in Höhe von 190 Franken tragen. Bislang galt eine Regelung von 1 Prozent vom Mietpreis oder 100 Franken bei Mieten unter 10000 Franken im Jahr.

Weniger Bürokratie verspricht der neue Mietvertrag bei der Frage, ob man ein Haustier mit in die Wohnung bringen kann. Hamster, Meerschweinchen oder Kanarienvögel sind dann selbstredend erlaubt.

Nur noch bei Hund und Katze braucht es noch die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters. Allerdings: Der Tierhalter muss dafür Sorge tragen, dass eventuelle Schäden mit einer Privathaftpflichtversicherung abgedeckt sind.

Gefährdet. Wer nicht verheiratet ist, aber mit einem Partner oder einer Partnerin den Vertrag abschliesst, dürfte sich darüber

freuen, dass jetzt nicht mehr von Ehefrau und -mann die Rede ist, sondern nur noch von Mieter 1, 2 und 3.

«Die Rechtsprechung hat sich seit 1992 in vielen Bereichen geändert und weiterentwickelt», so Fuchs. «Wichtig ist es, im Mietbereich gute Verträge zu machen. Denn wenn es zu einem Streit kommt, dient nicht die Gutmütigkeit des Mieters oder des Vermieters als Basis, sondern das Vertragswerk.

Aufgrund der tendenziellen Mieterfeindlichkeit der Gerichte könnte man zudem davon ausgehen, dass bei unklarer Vertragslage eher zu Lasten des Vermieters entschieden werde.

Herausgeber des Mietvertrages sind der HEV und der Schweizerische Verband der Immobilienreinhänder Sektion Zentralschweiz (SVT). Der Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Zug ist nicht mehr dabei. «Wir hätten den Mieterinnen- und Mieterverband gerne in einem partizipativen Vertrag dabeigehabt», so Fuchs. Doch die Verhandlungen seien gescheitert.

Der ganze Formularsatz samt Wegleitung ist für zwölf Franken in den Papeterien erhältlich. Im Download-Bereich des HEV können die Dokumente übernommen werden. Mietverträge verwendet, läuft Gefahr, dass einzelne Bestimmungen im Laufe des Mietverhältnisses zu Meinungsverschiedenheiten führen.



Foto Daniel Frischherz

Der neue Zuguer Mietvertrag ist vom Hauseigentümerverband juristisch auf den neuesten Stand gebracht worden. Im Bild HEV-Zugerland-Präsident Alain B. Fuchs mit den neuen Formularen.

«Seit 1992 hat sich eine Reihe von gesetzlichen Bestimmungen geändert, deshalb haben wir in den Formularen einige Anpassungen vornehmen müssen», erklärt Alain B. Fuchs, Präsident des Hauseigentümerverbandes (HEV) Zugerland.

Weniger Bürokratie verspricht der neue Mietvertrag bei der Frage, ob man ein Haustier mit in die Wohnung bringen kann. Hamster, Meerschweinchen oder Kanarienvögel sind dann selbstredend erlaubt.

Nur noch bei Hund und Katze braucht es noch die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters. Allerdings: Der Tierhalter muss dafür Sorge tragen, dass eventuelle Schäden mit einer Privathaftpflichtversicherung abgedeckt sind. Die ist im neuen Mietvertrag abgeschlossen.