



**Kleine Anfrage von Ronahi Yener und Isabel Liniger  
betreffend Serviced Apartments**

Antwort des Regierungsrats  
vom 28. Februar 2023

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. Januar 2023 haben die Ronahi Yener und Isabel Liniger, beide Baar, die Kleine Anfrage betreffend Serviced Apartments eingereicht. Der Regierungsrat nimmt zu den darin gestellten Fragen wie folgt Stellung:

1. *Serviced Apartments dienen dem Geschäftstourismus und nicht mehr als Wohnraum im engeren Sinne. Braucht es Bewilligungen (und wenn ja welcher Art) für solche Umnutzungen? Oder werden Serviced Apartments als Wohnnutzung betrachtet?*

Eine allgemein gültige Definition von Serviced Apartments findet sich nicht. In der Regel handelt es sich dabei um Konzepte, welche innerhalb der Beherbergungslandschaft an der Schnittstelle zur Hotellerie eingeordnet werden können. Während sich jedoch Hotelangebote mit ihrem Short-Stay-Angebot vornehmlich an Touristen wenden, reicht das Angebot von Serviced Apartments – je nach Zielgruppe – von Short-Stay bis zur mittleren Aufenthaltsdauer von mehreren Monaten. Zudem zeichnen sie sich typischerweise durch kleine, vollständig eingerichtete Wohnungen aus, die um ein Serviceangebot wie Wäsche waschen oder Einkaufen etc. ergänzt werden.

Geht man von diesem Regelfall aus, dürften Serviced Apartments aufgrund des mit dem privaten Wohnraum gekoppelten Dienstleistungsgrads vermehrt einer kommerziellen Nutzung (Dienstleistungsbetrieb) als einer privaten Wohnnutzung zuzuordnen sein. Mit dieser Einteilung ist allerdings die Frage, ob Serviced Apartments z. B. in einer reinen Wohnzone zulässig sind, noch nicht geklärt. Denn bei der Beurteilung, ob eine Tätigkeit als Gewerbe oder als Wohnen im Sinn der Zonenordnung gilt, ist von einem abstrakten Störpotenzial auszugehen. So sind selbst die reinen Wohnzonen nicht nur für das Wohnen, sondern auch für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Dabei spielt es – wie erwähnt – keine Rolle, ob eine kommerzielle Nutzung vorliegt. Aus diesem Grund kann sogar ein Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb in der reinen Wohnzone – sofern er nichtstörend ist – zonenkonform sein.

Der Regierungsrat führte dies bereits in seiner Antwort vom 7. April 2020 zur Interpellation von Markus Spörri und Thomas Gander betreffend kommerzielle kurzfristige Beherbergung (u.a. Airbnb) in Wohnzonen (Vorlage Nr. 3026.2 - 16286) aus und hielt darüber hinaus fest, dass die regelmässige Vermietung einer Wohnung für kurze Zeitspannen aus einer abstrakten Sicht keine relevanten zusätzlichen Immissionen erzeuge, womit die Vermietung einer Wohnung über Airbnb grundsätzlich als immissionsarm und wohnzonenkonform zu betrachten sei. Ob dies in gleicher Weise für die Serviced Apartments zu gelten hat, ist im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Steht die Zonenkonformität zur Diskussion, bedürfen solche Umnutzungen grundsätzlich einer Baubewilligung. Dies ist nicht nur in reinen Wohnzonen der Fall, sondern auch dann, wenn Mindestwohn- und/oder Mindestgewerbeanteile in den Zonenbestimmungen vorgesehen sind. Letzteres trifft auf die Zugerstrasse 51 in Baar zu. Die Parzelle befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone 4, also in einer Mischzone. Die gemeindliche Bauordnung sieht für diese Nutzungszone einen Mindestwohn- und Mindestgewerbeanteil

von jeweils 40 Prozent vor. Insofern ist die Frage, ob die erwähnte Umnutzung weiterhin dem Wohnanteil oder neu dem Gewerbeanteil zuzurechnen ist, von Relevanz, was eine vertiefte Beurteilung durch die Gemeinde im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens voraussetzt.

2. *Kann die Gemeinde eine Bewilligung von Serviced Apartments mit Auflagen versehen? Und falls ja, welcher Art könnten diese sein?*

Eine Baubewilligung kann mit Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen und Befristungen) versehen werden. Nebenbestimmungen ermöglichen im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips, eine Bewilligung, die ohne weitere Anordnung verweigert werden müsste, dennoch zu erteilen. Neben der Behebung von bestehenden Verstössen können Nebenbestimmungen auch präventiv zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund könnten im Zusammenhang mit Serviced Apartments Nebenbestimmungen zur Diskussion stehen, welche den mit dem privaten Wohnraum einhergehenden Dienstleistungsfächer oder die zulässige Länge der Aufenthaltsdauer betreffen. Auch hier benötigt es jedoch eine konkrete Beurteilung im Einzelfall.

3. *Betroffene Mieter:innen können an die Schlichtungsbehörde gelangen, um eine Erstreckung der Kündigungsdauer zu erreichen oder sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung zu machen. Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat für die Mieter:innen, damit sie permanent in ihren gegenwärtigen Wohnungen bleiben können? Sind die Kündigungen anfechtbar im Sinne von OR Art. 271 und Art. 271a?*

Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf den im Vertrag vorgesehenen Termin kündigen. Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss mit einem von der zuständigen Behörde genehmigten Formular kündigen, aus welchem hervorgeht, wie die Mieterin bzw. der Mieter bei der Anfechtung der Kündigung oder der Erstreckung des Mietverhältnisses vorgehen kann. Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Obligationenrecht [OR; SR 220]). Nach der Rechtsprechung ist eine Kündigung missbräuchlich, wenn sie namentlich ohne jeden Grund erfolgt. Zur Gültigkeit einer Kündigung ist somit ein vernünftiger Grund erforderlich, der auch einen gewissenhaften, rücksichtsvollen und korrekten Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung veranlassen würde. Der Eigentümerschaft einer Liegenschaft steht es grundsätzlich frei, über Art und Umfang der Sanierung ihrer Liegenschaft zu entscheiden, das heisst, ob sie den Mieterinnen und Mietern während der Sanierung den Verbleib in den Wohnungen ermöglicht oder die Mietverträge kündigen will. Wählt sie den Weg der Sanierungskündigung, muss im Zeitpunkt der Kündigung ein ausgereiftes Projekt vorliegen. Wird dies von der Mieterin bzw. vom Mieter bestritten, so kann diese bzw. dieser die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Mietrecht als missbräuchlich anfechten. Erweist sich die Kündigung in der Folge als gegen Treu und Glauben verstossend, wird die Kündigung aufgehoben und für die Mieterin bzw. den Mieter besteht ein dreijähriger Kündigungsschutz (vgl. Art. 271a Abs. 1 Bst. e OR). Zudem prüft die Schlichtungsbehörde von Amtes wegen, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann, falls sie das Begehren der Mieterin bzw. des Mieters betreffend Anfechtung der Kündigung abweist (Art. 273 Abs. 5 OR). In diesem Zusammenhang kann die zuständige Behörde eine Härte für die Mieterin bzw. den Mieter berücksichtigen, auch wenn sich die Kündigung als nicht missbräuchlich erweist. In den Verfahren vor den Schlichtungsbehörden in Mietsachen werden keine Kosten erhoben (Art. 113 Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).

Im Rahmen des geltenden Mietrechts besteht für die Mieterin bzw. den Mieter bei Liegenschaftssanierungen kein Anspruch darauf, in jedem Fall in den von der Sanierung betroffenen Wohnungen verbleiben zu können.

4. *Was hält der Regierungsrat von solchen «Leerkündigungen», mehr oder weniger grosser Sanierung der Liegenschaft und anschliessend Vermietung zu massiv höheren Mietzinsen?*

Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass solche «Leerkündigungen» für einige Mieterinnen und Mieter problematisch sein können. Das Gesetz ermöglicht den betroffenen Personen jedoch, sich wirksam gegen missbräuchliche «Leerkündigungen» auf dem Rechtsweg zu wehren (vgl. Antwort zu Frage 3). Auch eine Mietzinserhöhung durch die Vermieterinnen und Vermieter nach einer grossen Sanierung ist rechtlich möglich. Das geltende Recht schränkt die Vertragsfreiheit der Parteien bei der Kündigung bereits heute mit den vorgesehenen Anfechtungsmöglichkeiten ein. Hinzu kommt, dass der Kanton Zug mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG; BGS 851.211) die Erstellung von Wohnraum zu finanziell tragbaren Bedingungen fördert. Er hat zudem im kantonalen Richtplan Grundsätze für den preisgünstigen Wohnraum festgesetzt. Diese fordern von Kanton und Gemeinden die generelle Unterstützung der Schaffung und des Erhalts von preisgünstigem Wohnraum. Auf der Grundlage des WFG und der kommunalen Kompetenz zur Nutzungsplanung haben es die Gemeinden aktuell in der Hand, das vorliegende Thema in die anstehenden Ortsplanungsrevisionen einfliessen zu lassen.

**Regierungsratsbeschluss vom 28. Februar 2023**