



Bern, 25. Februar 2026

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Erläuternder Bericht
zur Eröffnung des Vernehmlassungs-
verfahrens



1 Ausgangslage

1.1 Handlungsbedarf und Ziele

Bei der Umsetzung des Verfassungsauftrags, Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen (vgl. Art. 109 BV; SR 101), definiert das Mietrecht in Artikel 269 des Obligationenrechts (OR; SR 220) Mietzinse als missbräuchlich, wenn aus der Mietsache ein übersetzter Ertrag erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Um dies zu prüfen, kommt in der Rechtsprechung die Berechnung der Brutto- oder Nettorendite¹ zur Anwendung. Damit wird das Ziel verfolgt, dass der verlangte Mietzins weder übermässig hoch für die Mieterschaft noch unangemessen tief für die Eigentümerschaft ist und Letztere eine angemessene Verzinsung des investierten Eigenkapitals erhält. Bei Mietobjekten, die in den letzten dreissig Jahren keinen Eigentümerwechsel erfahren haben,² kommt die Nettorenditeberechnung zur Anwendung. Jüngere Bauten oder Objekte, die innerhalb der letzten zehn Jahre den Eigentümer gewechselt haben, unterliegen hingegen der Bruttorenditeberechnung. Bei Liegenschaften, die älter als dreissig Jahre sind, wird die orts- und quartierübliche Vergleichsmiete herangezogen.

Gemäss langjähriger Praxis des Bundesgerichts zur Feststellung missbräuchlicher Mietzinsen durfte die zulässige Nettorendite höchstens 0,5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Referenzzinssatz liegen. Dabei wurde das investierte Eigenkapital lediglich zu 40 Prozent an die Teuerung angepasst.³ Im tiefen Zinsumfeld der letzten Jahre führte dies nach Ansicht des Bundesgerichts zu unangemessen niedrigen Erträgen. Mit seinem Urteil 147 III 14 vom 26. Oktober 2020 nahm das Bundesgericht deshalb eine Praxisänderung vor, und dies in zwei Punkten, die für die Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses auf Basis der Nettorendite entscheidend sind. Künftig kann das eingesetzte Eigenkapital vollumfänglich der Teuerung angepasst werden.⁴ Zudem gilt ein Ertrag als zulässig, wenn er bei Mietverhältnissen nicht mehr als 2 Prozentpunkte über dem geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz liegt, sofern dieser die Marke von 2 Prozent nicht überschreitet.⁵

¹ Auch Eigenkapitalrendite genannt.

² Ein Erbgang zählt hierbei nicht als Eigentümerwechsel. In einem solchen Fall wird die Eigentumsdauer dem Erben angerechnet.

³ Statt Vieler: BGE 112 II 149.

⁴ Bis dahin war eine Umwälzung von 40 Prozent der Teuerung erlaubt, vgl. BGE 147 III 14, E. 8.5; Medienmitteilung des Bundesgerichts vom 16. November 2020.

⁵ Bis dahin war ein Zuschlag von 0,5 Prozentpunkten über dem Referenzzinssatz erlaubt, vgl. BGE 147 III 14, E. 8.5; Medienmitteilung des Bundesgerichts vom 16. November 2020.

Das Bundesgericht erklärte die Praxisänderung damit, dass die frühere Rechtsprechung aus den Jahren 1986⁶ beziehungsweise 1995 stammte.⁷ Damals lag der massgebende Hypothekarzins bei 5,5 Prozent beziehungsweise 7 Prozent. Seither haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Mit der Praxisänderung trägt das Bundesgericht insbesondere den deutlich gesunkenen Hypothekarzinsen und dem inzwischen eingeführten Referenzzinssatz Rechnung. Nach Ansicht des Bundesgerichts haben diese Zinssenkungen dazu geführt, dass die früher zulässigen Mietzinserträge heute in keinem angemessenen Verhältnis mehr zum Wert der Bereitstellung der Wohnnutzung und somit für Vermietende ein unverhältnismässiges Risiko darstellen. Hierbei erwähnte die bundesgerichtliche Rechtsprechung insbesondere die Pensionskassen, die ihren Versicherten Renten auszahlen müssen.⁸ Letztere seien darauf angewiesen, aus der Vermietung ihrer Liegenschaften hinreichende Erträge zu erzielen, um die Rentenleistungen für ihre Versicherten sicherstellen zu können.⁹

Das Bundesgericht liess es jedoch offen, wie hoch die zulässige Nettorendite anzusetzen sei, wenn der Referenzzinssatz über 2 Prozent ansteigen sollte. Der Referenzzinssatz war seit seiner Einführung im September 2008 stets gesunken und befand sich 2020 mit 1,25 Prozent auf einem historischen Tiefpunkt¹⁰.

Seit dem Jahr 2021 führten die ökonomischen Folgen der globalen Covid-19-Pandemie sowie der Krieg in der Ukraine zu einer Zinswende, welche die langjährige Tiefzinsphase beendete.¹¹ Dies führte erstmals zu einem Anstieg des Referenzzinssatzes, der am 2. Dezember 2023 den Stand von 1,75 Prozent erreichte.¹² Diese Entwicklung führte in der Lehre und Praxis zur Frage, was geschehen würde, wenn der Referenzzinssatz weiter steigen und die 2 Prozent-Marke überschreiten würde.¹³ Insbesondere im Zusammenhang mit der sinkenden Leerwohnungsziffer und den daraus resultierenden Auswirkungen auf das Mietzinsniveau wurde die Frage nach dem missbräuchlichen Ertrag einer Mietsache bei Überschreitung der 2 Prozent-Marke des Referenzzinssatzes wiederholt gestellt.¹⁴

Am 15. Dezember 2022 reichte Ständerat Stefan Engler die Motion 22.4448 «Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht» ein und forderte den Bundesrat auf, die rechtlichen und ökonomischen Grundlagen zu prüfen, um mehr Transparenz und Rechtssicherheit für

⁶ BGE 112 II 149.

⁷ BGE 147 III 14 E. 8.4.; Damals betrug der Hypothekarzins 5,5 % bzw. 7 %.

⁸ BGE 147 III 14 E. 8.4.

⁹ Medienmitteilung des Bundesgerichts vom 16. November 2020 zum Urteil vom 26. Oktober 2020.

¹⁰ Seit dem 3. März 2020 betrug der Referenzzinssatz 1,25 Prozent.

¹¹ Wohnungsmarkt auf einen Blick (WaeB III/2024).

¹² Am 2. Juni 2023 stieg der Referenzzinssatz auf 1,5 Prozent und am 2. Dezember 2023 stieg er erneut auf 1,75 Prozent.

¹³ STASTNY, mp/2001, S. 7 ff.

¹⁴ ROHRER, MRA 3/21, S. 113 ff.

alle Betroffenen zu gewährleisten. Für den Fall, dass der Referenzzinssatz über 2 Prozent steigt, sollten klare gesetzliche Vorgaben für den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gemäss Artikel 269 des Obligationenrechts (OR; SR 220) festgelegt werden. Die Motion wurde am 28. September 2023 im Ständerat und am 12. Dezember 2023 im Nationalrat angenommen.

Die Motion 22.4448 Engler zielte auf die Klärung der Nettorenditeberechnung ab. Artikel 269 OR hingegen knüpft an den Begriff des «missbräuchlichen» Ertrags an, ohne zwischen Netto-, Bruttorendite oder wertvermehrenden Investitionen zu unterscheiden. Diese Unterscheidung beruht auf der bundesgerichtlichen Praxis¹⁵ und hat in den letzten Jahren auch zu entsprechenden Urteilen geführt.¹⁶ Um Systemkohärenz und damit Rechtssicherheit in der Anwendung zu gewährleisten, ist es daher sinnvoll, nicht nur die Nettorendite, wie von der Motion gefordert, sondern auch die Begriffe Bruttorendite und wertvermehrende Investitionen präzise zu definieren. Dies gilt umso mehr, als das Bundesgericht mit seinen neueren Entscheiden hinsichtlich der Bruttorendite¹⁷ und wertvermehrender Investitionen¹⁸ auf sein Urteil BGE 147 III 14 Bezug nimmt.

1.2 Vorgeschlagene Lösung

1.2.1 Allgemeines

Ziel der Umsetzung der Motion ist eine Definition, welche Rendite bei welchem Referenzzinssatz als zulässig gilt. Die Konkretisierung dieser Vorgaben stellt eine Ausführungsbestimmung dar und soll daher auf Verordnungsebene umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11)¹⁹ vorgesehen.

1.2.2 Senkung des zulässigen Zuschlags in Schritten von 0,25 Prozentpunkten, wenn der Referenzzinssatz mindestens 2,25 Prozent beträgt

Mit der vorgeschlagenen Anpassung der VMWG wird die zulässige Eigenkapitalrendite auf Verordnungsstufe in Abhängigkeit vom Niveau des Referenzzinssatzes definiert. Bis und mit einem Referenzzinssatz von 2 Prozent wird die Festlegung des Bundesgerichts übernommen. Ab einem Referenzzinssatz von 2,25 Prozent nimmt der Zuschlag zur Berechnung der maximalen Rendite schrittweise ab und erreicht bei einem Referenzzinssatz von 6 Prozent erneut die Höhe von 0,5 Prozentpunkten. Als das Bundesgericht diesen Zuschlag erstmals festlegte, lag der Hypothekarzinssatz mit 5,5 Prozent auf einem vergleichbaren Niveau. Zwar ist fraglich, ob der Referenzzinssatz künftig

¹⁵ Vgl. BGE 112 II 149 oder 117 II 77.

¹⁶ Urteil für die Nettorendite: BGE 147 III 14; Urteil für die Bruttorendite: A4_339/2022 vom 31. Oktober 2024; Urteil zur Verzinsung wertvermehrender Investitionen: 4A_75/2022 vom 30. Juli 2024.

¹⁷ Urteil des Bundesgerichts 4A_339/2022 vom 31. Oktober 2024.

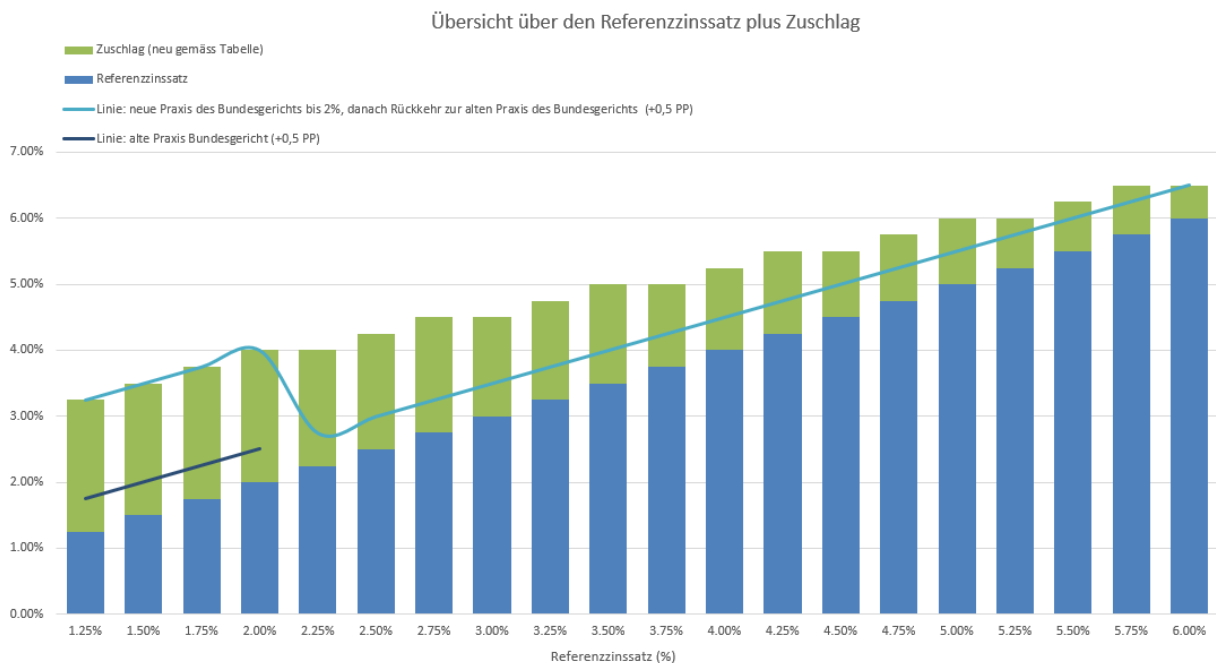
¹⁸ Urteil des Bundesgerichts 4A_75/2022 vom 30. Juli 2024.

¹⁹ SR 221.213.11

wieder ein solch hohes Zinsniveau erreicht. Nach Erreichen des Minimalwerts von 0,5 Prozentpunkten über dem Referenzzinssatz soll der mögliche Zuschlag jedoch stabil bleiben. Dieses Vorgehen ergibt eine langfristige Glättung der Mietzinse wie auch der zulässigen Rendite, was den Interessen sowohl der Mietenden als auch der Vermieterschaft gerecht wird.

Der Zuschlag wird jeweils bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,75 Prozentpunkte in Schritten von 0,25 Prozentpunkten gesenkt. Unterhalb der bundesgesetzlich festgelegten Grenze von 2,25 Prozent bleibt der Zuschlag unverändert bei 2 Prozent. Im oberen Referenzzinsniveau, ab 6 Prozent, beträgt der Zuschlag 0,5 Prozentpunkte.

Referenzzinssatz	Zuschlag	Zulässige Rendite
1,25 %	2,00 %	3,25 %
1,50 %	2,00 %	3,50 %
1,75 %	2,00 %	3,75 %
2,00 %	2,00 %	4,00 %
2,25 %	1,75 %	4,00 %
2,50 %	1,75 %	4,25 %
2,75 %	1,75 %	4,50 %
3,00 %	1,50 %	4,50 %
3,25 %	1,50 %	4,75 %
3,50 %	1,50 %	5,00 %
3,75 %	1,25 %	5,00 %
4,00 %	1,25 %	5,25 %
4,25 %	1,25 %	5,50 %
4,50 %	1,00 %	5,50 %
4,75 %	1,00 %	5,75 %
5,00 %	1,00 %	6,00 %
5,25 %	0,75 %	6,00 %
5,50 %	0,75 %	6,25 %
5,75 %	0,75 %	6,50 %
6,00 %	0,50 %	6,50 %



1.3 Geprüfte Alternativen

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beauftragte Dr. Urs Hausmann mit der Analyse «Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht: Bericht mit einer ökonomischen Analyse zu Renditemassen für die Überprüfung auf missbräuchliche Mietzinsen bei Wohn- und Geschäftsräumen»²⁰. Der Bericht analysiert drei Varianten zur Umsetzung der Motion, die eine schrittweise Senkung des zulässigen übersetzten Ertrags vorsieht. Die erste Variante sieht eine Rückkehr zum alten Wert von 0,5 Prozentpunkten vor, sobald der Referenzzinssatz 2,25 Prozent erreicht; bei der zweiten Variante erfolgt eine Senkung in Schritten von 0,5 Prozentpunkten; die dritte Variante plant hingegen Anpassungen in kleineren Schritten von 0,1 Prozentpunkten.

1.3.1 Wechsel zur ursprünglichen Lösung von 0,5 Prozentpunkten, wenn der Referenzzinssatz mindestens 2,25 Prozent beträgt

Bis zum Bundesgerichtsurteil von 2020 galt der Ertrag aus dem investierten Eigenkapital als zulässig, solange er den Zinssatz der Grossbanken für erste Hypotheken, den Vorgänger des hypothekarischen Referenzzinssatzes, nicht um mehr als 0,5 Prozentpunkte überstieg. Diese Grenze stützte sich auf ökonomische Erwägungen aus der Hochzinsphase der 1980er Jahre, als die Hypothekarzinssätze bei rund 5,5 Prozent lagen, und sollte der Vermieterschaft eine kostendeckende Rendite bei Berücksichtigung der laufenden Kosten und Risiken sichern.²¹ Das Bundesgericht beabsichtigte damit, einen Ausgleich zwischen dem Schutz der Mietenden vor überhöhten Mietzin-

²⁰ <https://www.bwo.admin.ch/de/publication?id=6QaJGoqq6tP0>

²¹ Vgl. BGE 112 II 149.

sen und dem berechtigten Anspruch der Vermietenden auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu schaffen. Im damaligen Hochzinsumfeld erschien dieser Zuschlag als angemessen, um eine vertretbare Rendite sicherzustellen.

Als Folge des zitierten Bundesgerichtsurteils von 2020 würde eine Rückkehr zur bisherigen Praxis beim Anstieg des Referenzzinssatzes auf 2,25 Prozent mit einem abrupten Abfall des Zuschlags von 2 Prozentpunkten auf 0,5 Prozentpunkten einhergehen. Der zulässige Nettoertrag sänke dadurch schlagartig von 4,0 Prozent auf 2,75 Prozent, und ein allfällig eintretender JoJo-Effekt würde eine erhebliche Volatilität verursachen. Aus diesem Grund wird von einer Rückkehr zu diesem System abgesehen.

1.3.2 Senkung des zulässigen Ertrages in Schritten von 0,5 Prozentpunkten, wenn der Referenzzinssatz mindestens 2,25 Prozent beträgt

Für die Absenkung des Zuschlags wären auch Schritte von 0,5 Prozentpunkten vorstellbar. Diese Variante wurde jedoch abgelehnt, da ein eventuell eintretender JoJo-Effekt den Glättungsanspruch und die Planungssicherheit beeinträchtigen würde, wenn auch nicht ganz so stark wie in der unter Ziffer 1.3.1 beschriebenen Variante.

1.3.3 Senkung des zulässigen Ertrages in Schritten von 0,1 Prozentpunkten, wenn der Referenzzinssatz mindestens 2,25 Prozent beträgt

Ebenfalls erwogen wurde eine Senkung der Obergrenze in Schritten von 0,1 Prozentpunkten. Diese Variante hätte zur Folge, dass jede Änderung des Referenzzinssatzes automatisch eine Anpassung der Höhe des zulässigen Zuschlags erforderlich machen würde. In der praktischen Anwendung führte dies zu einer häufigen und komplexen Nachjustierung des Zuschlags, was mit entsprechendem administrativem Aufwand und zusätzlichen Kosten verbunden wäre. Zudem hätte eine solche Regelung ebenfalls Auswirkungen auf die Glättung der Entwicklung der zulässigen Rendite, da vermehrte Anpassungen stärkere Schwankungen begünstigen und die angestrebte Stabilität der Renditeentwicklung beeinträchtigen können.

2 Erläuterungen der einzelnen Artikel

Art. 10... Missbräuchlicher Mietzins aufgrund eines übersetzten Ertrags oder eines offensichtlich übersetzten Kaufpreises

Indem Artikel 10 VMWG nun den höchstzulässigen Nettoertrag auf dem Eigenkapital definiert, erscheint es folgerichtig, die Terminologie auch im Titel anzupassen. Statt wie bisher auf den «offensichtlich übersetzten Kaufpreis» bezieht sich dieser Artikel neu auf den «missbräuchlichen Mietzins aufgrund eines übersetzten Ertrags oder eines offensichtlich übersetzten Kaufpreises».

Art. 10 Abs. 1

In seinem ersten Teil regelt Artikel 269 OR, dass Mietzinse dann missbräuchlich sind, wenn aus der Mietsache ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Diese Gesetzessystematik

wird nun im neuen Absatz 1 von Artikel 10 VMWG übernommen und dahingehend präzisiert, dass ein Ertrag als übersetzt gilt, wenn der Mietzins höher ist als die Summe aus den anrechenbaren jährlichen Liegenschaftskosten und dem höchstzulässigen Nettoertrag auf dem investierten Eigenkapital.

Art. 10 Abs. 2

Dieser Absatz legt die höchstzulässige Nettorendite auf einem Stand von 2 Prozentpunkten über dem Referenzzinssatz für Hypotheken fest, solange der Referenzzinssatz nicht mehr als 2 Prozent beträgt. Damit wird Bundesgerichtsentscheid 147 III 14 vom 26. Oktober 2020 umgesetzt.

Art. 10 Abs. 3

In Absatz 3 folgt die Festlegung der maximalen Nettorendite, wenn der Referenzzinssatz für Hypotheken die Marke von 2 Prozent überschreitet. Die Festlegung erfolgt über eine schrittweise Senkung des Zuschlags in Schritten von jeweils 0,25 Prozentpunkten. Dies erlaubt eine abgestufte und planbare Anpassung und führt zu einer Glättung der Mietzinsentwicklung.

Art. 10 Abs. 4

In Anlehnung an Artikel 10 Absatz 1 VMWG wird hier festgelegt, wann bei neueren Bauten eine erzielte Bruttorendite als missbräuchlich gilt. Die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung wird übernommen und dahingehend präzisiert, in welchen Fällen ein Ertrag aus einer Mietsache als missbräuchlich zu qualifizieren ist.

Art. 10 Abs. 5

Der bisherige Wortlaut von Artikel 10 VMWG wird neu zum Absatz 5 des Artikels 10 VMWG. Diese Platzierung innerhalb des Artikels ist auf die Reihenfolge im Artikel 269 OR zurückzuführen, wo der offensichtlich übersetzte Kaufpreis erst nach dem übersetzten Ertrag Erwähnung findet. Dieser Chronologie des Gesetzestextes wird mit diesem neuen Absatz 5 gefolgt.

Art. 14... Mehrleistungen des Vermieters

Mit den Anpassungen in diesem Artikel wird das Urteil 4A_75/2022 vom 30. Juli 2024 des Bundesgerichts umgesetzt, das damit seine Praxisänderung zur Nettorendite auch auf die Verzinsung wertvermehrender Investitionen ausdehnte. Diese Erweiterung erfordert eine präzise Definition der im Artikel 14 Absatz 4 der VMWG erläuterten wertvermehrenden Verbesserungen.

Art. 14 Abs. 4bis

Für die Festlegung des Kapitalisierungssatzes der wertvermehrenden Investitionen ist seit dem Urteil 4A_75/2022 vom 30. Juli 2024 die neue bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Nettorendite hälftig auf die Verzinsung des Eigenkapitals anzurechnen.

Art. 14 Abs. 4ter

Die Amortisation einer Investition orientiert sich an der üblichen Lebensdauer der jeweiligen Installation. Als Richtwerte dienen die vom Mieterinnen- und Mieterverband (MV) sowie Hauseigentümerverband (HEV) paritätisch erarbeiteten Lebensdauertabellen. Bei umfassenden Sanierungen ist hingegen die gewichtete Durchschnittslebensdauer der sanierten Bereiche massgebend.²² Der neue Absatz 4^{ter} präzisiert den angemessenen Amortisationssatz als das Verhältnis von 100 zur voraussichtlichen Lebensdauer in Prozent.

Art. 14 Abs. 4quater

Nach Lehre und Rechtsprechung sind die laufenden Unterhaltskosten wertvermehrender Investitionen ebenfalls im Kapitalisierungssatz zu berücksichtigen. Diese Praxis wird unter anderem durch den Schweizerischen Verband für Immobilienwirtschaft (SVIT)²³ sowie durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung²⁴ gestützt. Die bisherige Regelung bleibt inhaltlich unverändert und wird im neuen Absatz 4^{quater} kodifiziert.

Art. 15... Bruttorendite

Die im Artikel 10 VMWG neu verankerte Regelung zum übersetzten Ertrag erfordert einer Ergänzung für die Berechnung der Bruttorendite. Dies gilt insbesondere, seit das Bundesgericht im Urteil 4A_339/2022 vom 31. Oktober 2024 auf die neue Rechtsprechung zur Nettorendite Bezug genommen und die bisherige Praxis zur Bruttorendite entsprechend angepasst hat.

Art. 15 Abs. 1

Dieser Absatz konkretisiert auf Grundlage von Artikel 10 Absatz 1 VMWG die Voraussetzungen, unter denen bei jüngeren Bauten eine Bruttorendite als missbräuchlich anzusehen ist. Er übernimmt die bisherige Rechtsprechung und beruht darauf, dass Bauten neueren Erstellungsdatums geringeren Unterhaltskosten ausgesetzt sind, wobei die Lehre von einem Zeitraum von ungefähr zehn Jahren ausgeht.²⁵

Art. 15 Abs. 2

Dieser Absatz wird in Bezug auf die Bruttorendite konkretisiert, ohne dass materielle Änderungen am ursprünglichen Inhalt vorgenommen werden.

²² BGE 118 II 421; LACHAT, in: mp 4/93, S. 153.

²³ SVIT-Kommentar, Art. 269a lit. d OR, S. 777 ff..

²⁴ BGE 118 II 429.

²⁵ ROHRER, in: MRA 4/2020 S. 163 ff., S. 180; ROHRER, in: MRA 3/21, S. 113 ff.; GIAVARINI, in MRA 3/2024.

Art. 15 Abs. 3

Dieser Absatz übernimmt die durch das Urteil 4A_339/2022 vom 31. Oktober 2024 festgelegte Regel, wonach die Berechnung der Bruttorendite derjenigen der Nettorendite folgt. Der Zuschlag für laufende Betriebs- und Unterhaltskosten bleibt in Anlehnung an das bundesgerichtliche Urteil 4C.464/1996 vom 17. Februar 1997 unverändert, auch wenn seine faktische Höhe je nach Objekt variieren kann.

3 Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Bund, Kantone und Gemeinden sowie auf urbane Zentren, Agglomerationen und Berggebiete

Die Verordnungsanpassung hat für den Bund keine Auswirkungen und kann mit bestehenden Ressourcen umgesetzt werden. Sie wirkt sich wirtschaftlich besonders auf städtische Zentren aus, weil dort der Mietanteil weit über dem Landesdurchschnitt liegt. Die vorgeschlagene Regelung füllt eine Rechtslücke und schafft für Mieter- wie Vermieterschaft Rechts- und Planungssicherheit.

3.2 Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft

Die vorgeschlagene Präzisierung dient primär der Rechts- und Planungssicherheit. Mietzinse dürfen weiterhin nur gestützt auf die gesetzlichen Anpassungsgründe und die geltende Referenzzins-Mechanik angepasst werden; letztere sieht pro Anstieg des Referenzzinssatzes eine Erhöhung um 3 Prozent vor. Die Vorlage legt somit die Obergrenze für den zulässigen Ertrag (Kontrolle des übersetzten Ertrags) fest, ändert aber nicht den Mechanismus der Mietzinsanpassungen selbst. Bis zu einem Referenzzinssatz von 2 Prozent wird die Rechtsprechung des Bundesgerichts kodifiziert, die seit Oktober 2020 gilt und angewendet wird. Oberhalb von 2 Prozent wird der für die Berechnung der Rendite maximal zulässige Zuschlag, den das Bundesgericht in seinem Grundsatzentscheid offengelassen hatte, in Schritten degressiv auf 0,5 Prozent gesenkt. Die vorgeschlagene Regelung begünstigt damit eine langfristige Glättung der Mietzinse und der zulässigen Renditen.

Die Nettorendite ist bei Liegenschaften massgebend, die zwischen zehn und dreissig Jahren alt sind. Jüngere Bauten unterliegen der Bruttorendite, und bei Altliegenschaften (Bauten oder Erwerb 30 und mehr Jahre) geniesst die Orts- und Quartiersüblichkeit Vorrang; in diesen Fällen ist die hier präzisierte Nettorendite nicht ausschlaggebend. Damit greift die Regelung nicht flächendeckend.

Der Schweizer Gebäudepark ist mehrheitlich alt: Ein grosser Teil der Gebäude mit Wohnnutzung wurde vor 1991 erstellt. Dieses Segment unterliegt der Orts- und Quartiersüblichkeit.

Gesamtwirtschaftlich betrachtet, dürfte die Änderung eine zwar nur geringfügige, durch den Gewinn an Rechtssicherheit aber positive Wirkung entfalten. Weitere Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft sind nicht ersichtlich.

4 Rechtliche Aspekte

4.1 Verfassungsmässigkeit

Gestützt auf seine Kompetenzen im Zivilrecht (Art. 122 BV) und im Mietwesen (Art. 109 BV) regelt der Bund die Miete sowie die zugehörigen Missbrauchsbestimmungen als Teil des Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR) abschliessend. Für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen wird dem Bundesrat in Artikel 253 a Absatz 3 OR die Befugnis eingeräumt, auf Verordnungsstufe Ausführungsvorschriften zu erlassen. Der Bundesrat hat von dieser Befugnis mit dem Erlass der VMWG Gebrauch gemacht.

4.2 Vereinbarkeit mit internationalen Verpflichtungen der Schweiz

Die Schweiz ist an keine internationale Verpflichtung gebunden, die ihren Handlungsspielraum auf dem Gebiet des innerstaatlichen Mietrechts einschränkt. Die Verordnungsanpassung ist somit in Übereinstimmung mit den völkerrechtlichen Normen, welche für die Schweiz verbindlich sind.

4.3 Erlassform

Die Vorlage enthält keine wichtigen rechtsetzenden Bestimmungen, die nach Artikel 164 Absatz 1 BV in der Form des Bundesgesetzes zu erlassen wären. Es handelt sich um Ausführungsbestimmungen auf Verordnungsebene, die die Anwendung und Durchführung der mietrechtlichen Gesetzesbestimmungen gewährleisten sollen.

4.4 Unterstellung unter die Ausgabenbremse

Mit der Vorlage werden weder neue Subventionsbestimmungen (die Ausgaben über einem der Schwellenwerte nach sich ziehen) geschaffen noch neue Verpflichtungskredite / Zahlungsrahmen (mit Ausgaben über einem der Schwellenwerte) beschlossen.

4.5 Datenschutz

Unter dem Gesichtspunkt der Bearbeitung von Personendaten hat die vorliegende Anpassung der VMWG keine Auswirkungen.