Irene Biber

Lars Müller

1. Änderung der VMWG

1.1. Einleitung

Am 21. März 2025 hat der Bundesrat eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verabschiedet, die am 1. Oktober 2025 in Kraft treten wird. Die Änderungen der VMWG sollten vermeintlich darauf abzielen, die Transparenz bei der Festlegung von Anfangsmietzinsen zu erhöhen.

Die Änderungen sind – auch wenn nur auf Verordnungsebene – in erheblichem Masse relevant.

1.2. Änderungen

1.2.1. Angabe Kostenstände / nArt. 19 Abs. 2 und 3 VMWG

Sofern eine Formularpflicht besteht (dazu nachfolgend Ziff. 2.1), muss die Mitteilung des Anfangsmietzinses bereits unter jetziger Fassung der VMWG den Nettomietzins des vorangegangenen (bisherigen) Mietverhältnisses sowie die bisherige Belastung des Mieters mit Nebenkosten enthalten. Auf diese Weise wird den Mietern eröffnet, ob und in welchem Umfang sich ihr (neuer) Mietzins gegenüber dem bisherigen Mietzins erhöht hat. Die Kostenstände, auf welchem der bisherige Mietzins beruhte, musste bis anhin im Formular nicht erwähnt werden.

Mit Inkrafttreten der Änderungen der VMWG müssen die Vermieterinnen neu die zuletzt geltenden Werte für den Referenzzinssatz und für die Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise, kurz LIK) im Formular angeben.

Gemäss Auffassung des Bundesrats soll dies den Mietern ermöglichen, den Anfangsmietzins besser einzuschätzen und zu beurteilen, ob es Gründe für eine Anfechtung gibt.

Weitere Kriterien der Mietzinsfestlegung wie die Rendite (Brutto- oder Nettorendite) sowie die Orts- und Quartierüblichkeit werden von der Verordnungsänderung nicht tangiert.

Kommentar: Diese Änderung der VMWG ist nicht nachvollziehbar. Das Bundesgericht hat in konstanter Rechtsprechung festgehalten, dass ein Anfangsmietzins grundsätzlich nach absoluter Methode (zulässige Rendite oder Orts- und Quartierüblichkeit) überprüft wird. Die relativen Kriterien, welche nunmehr im Formular aufgeführt werden müssen, sind hingegen grundsätzlich nur in einem laufenden Mietverhältnis relevant oder sofern die Vermieterin sich bei der Erhöhung des Anfangsmietzinses auf die Anpassung der relativen Kriterien stützt.

Es bleibt somit völlig unklar, was die Mieter aus den nun zwingend mitzuteilenden Kostenständen aus dem Vormietverhältnis ableiten können. Eine Abkehr von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist darin nicht zu sehen, dass die veränderten Kostenstände im Grundsatz eben gerade nicht

bei der Beurteilung einer Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses einzubeziehen sind. Durch diese Verordnungsänderung entsteht unnötige Rechtsunsicherheit und auch ein Risiko von auf einem falschen Rechtsverständnis beruhenden Klagen, welche erhebliche Kostenfolgen für Mieter mit sich bringen können.

Stossend erscheint im Übrigen, dass der Bundesrat bei fehlender Angabe der Kostenstände von einer Nichtigkeit des Anfangsmietzinses auszugehen scheint. Die daraus folgende Konsequenz einer richterlichen Festsetzung des Mietzinses könnte für Vermieterinnen von einer erheblichen Tragweite sein.

1.2.2. Vermeintliche Vereinfachung bei Staffelmiete / nArt. 19a VMWG

Bei einer Staffelungsklausel nach Art. 269c OR setzen die Mietvertragsparteien schon beim Mietbeginn die Stufen und Perioden des Mietzinses fest. Dies ist zulässig, wenn der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen ist und der Mietzins nicht mehr als einmal pro Jahr um einen im Voraus bestimmten Franken-Betrag erhöht wird.

Die Mietzinsanpassungen infolge Staffelung mussten in der Vergangenheit den Mietern mit amtlichem Formular mitgeteilt werden. Einen Sinn hatte diese Regelung allerdings nicht, denn die einzelnen Staffelungen sind nur im Rahmen einer Anfangsmietzins-Anfechtung gerichtlich überprüfbar, was das Bundesgericht bestätigt hat (Art. 270d OR).

In Zukunft soll für Mietzinserhöhungen infolge Staffelung die schriftliche Form ausreichen; ein amtliches Formular ist nicht mehr erforderlich. Die schriftliche Mitteilung darf dabei (wie bisher) frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung erfolgen.

Kommentar: Diese neue Verordnungsbestimmung ist aufgrund der Tatsache, dass sich die Mietvertragsparteien bei Vertragsabschluss über die Staffelungen bereits geeinigt haben, unnötig und führt zu erheblichen Rechtsunsicherheiten. Unklar ist (wie bereits nach geltendem Recht) insbesondere, ob eine schriftliche Mietzinserhöhungsmitteilung infolge Staffelung auch nachträglich und rückwirkend erfolgen kann, da die Verordnung nur den frühestmöglichen Zeitpunkt der Mitteilung regelt.

Aus Sorgfaltsgründen ist die Mietzinserhöhung bei Staffelung zwei Monate im Voraus schriftlich (eingeschrieben) mitzuteilen.

2. Handlungsbedarf

2.1. Für die betroffenen Kantone

Die Neuerung betreffend Angabe der Kostenstände bei der Mitteilung des Anfangsmietzinses gilt nur für denjenigen Kantonen, die eine Formularpflicht für die Vermietung von Wohnräumen eingeführt haben. Gegenwärtig gilt in sechs Kantonen (BS, FR, GE, LU, ZG, ZH) eine vollständige und in zwei Kantonen (NE, VD) eine auf bestimmte Gemeinden oder Bezirke beschränkte Formularpflicht. Für Geschäftsräume besteht generell keine Formularpflicht betreffend Mitteilung des Anfangsmietzinses.

Die betroffenen Kantone müssen die amtlichen Formulare zur Mitteilung des Anfangsmietzinses, welche von den Vermieterinnen in diesen Kantonen zwingend verwendet werden müssen, bis zum 1. Oktober 2025 entsprechend den neuen Vorgaben der VMWG anpassen

2.2. Für die Vermieterinnen

Vermieterinnen von Wohnungen in den Kantonen mit einer Formularpflicht haben ab dem 1. Oktober 2025 sicherzustellen, dass sie die aktualisierten und vom Kanton zur Verfügung gestellten Formulare verwenden und die Kostenstände des bisherigen Mietzinses darin korrekt aufführen.

Der Bundesrat weist in seiner Medienmitteilung vom 21. März 2025 (abrufbar hier: Medienmitteilung) auf Folgendes hin: "*Wird nach diesem Zeitpunkt weiterhin das alte Formular ohne die neuen Angaben verwendet, könnte der Mietvertrag hinsichtlich der Höhe des Anfangsmietzinses als ungültig betrachtet werden.*"

Vermieterinnen sind also gut beraten, sich frühzeitig vorzubereiten. Bei Nichtbeachtung besteht das Risiko von allfällig ungültigen Anfangsmietzinsen und entsprechenden Anfechtungsverfahren durch ihre Mieter.

Vermieterinnen, welche eigene und vom Kanton abgesegnete Formulare verwenden, haben die Anpassungen frühzeitig in ihren Formularen vorzunehmen und genehmigen zu lassen.

In eigener Sache

Anlässlich der 9. Tagung zu aktuellen Fragen zum Mietrecht des Europainstituts der Universität Zürich vom 10. April 2025 referierten Dr. Irene Biber und RAin Patricia Zumsteg zum Thema "Konkurrenzklauseln in Geschäftsmietverträgen". Sie beleuchteten die rechtlichen Grundlagen und praktischen Herausforderungen von Konkurrenzklauseln in Geschäftsmietverträgen. Anhand konkreter Fälle wurde aufgezeigt, wie wichtig eine sorgfältige Vertragsgestaltung und Abstimmung zwischen den Mietverträgen innerhalb der gleichen Gewerbeliegenschaft (z.B. Shopping Center) ist, um wirtschaftliche Nachteile und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Die Folien zum Referat können hier eingesehen und heruntergeladen werden.

Lutz Partner Rechtsanwälte AG
Tödistrasse 53
Postfach 1905
8027 Zürich

T +41 44 368 50 50

Team

Dr. Peter Lutz, LL.M.

Dr. Irene Biber

Lars Müller, MLaw

Patricia Zumsteg, MLaw