

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus
Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Hallwylstrasse 4
3003 Bern

26. Juni 2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. April 2024 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, zum obengenannten Geschäft Stellung zu nehmen. Der Regierungsrat des Kantons Aargau bedankt sich dafür und nimmt die Gelegenheit gerne wahr. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im beiliegenden Fragebogen verwiesen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Dr. Markus Dieth
Landammann

Joana Filippi
Staatsschreiberin

Beilage
• Antwortformular

Kopie
• recht@bwo.admin.ch



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

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

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- ☒ Kanton
- ☐ in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- ☐ Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- ☐ Weitere interessierte Organisation
- ☐ Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

Regierungsrat des Kantons Aargau Regierungsgebäude 5001 Aarau



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

Diese Massnahme wird begrüsst, im Wissen, dass die Wirkung nicht überschätzt werden darf. Es ist für die Vermietenden möglich und zumutbar, die tatsächliche Kostensteigerung aufzuzeigen, wenn sie gerechtfertigt ist.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

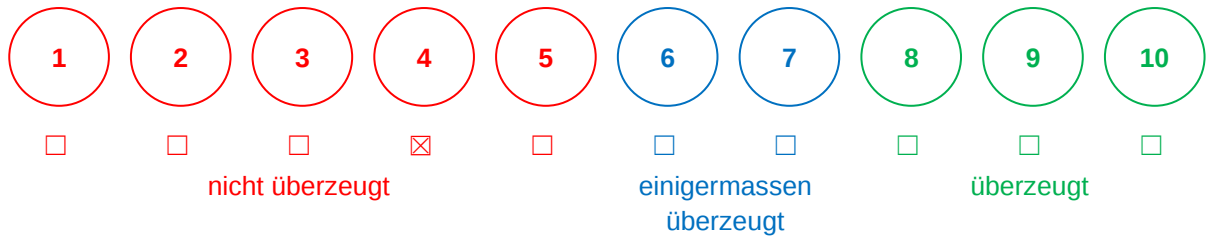
Auch diese Massnahme wird begrüsst. Die aktuell geltenden 40 % als zulässigen Maximalsatz für den Teuerungsausgleich entspricht nicht den faktischen Gegebenheiten und ist herabzusetzen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?



Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

An der gesetzlichen Regelung, welche im Obligationenrecht bereits besteht, ändert dieser vorgeschlagene Hinweis im Formular nichts. Zudem müssten sämtliche Kantone und Vermietenden, welche über ein genehmigtes Formular verfügen, ihre entsprechenden Formulare anpassen. Durch eine solche Massnahme ist zu befürchten, dass erfolglose Anfechtungen vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht zunehmen. Da an den Nachweis betreffend der Einrede des übersetzten Ertrags beziehungsweise einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse einige Anforderungen gestellt werden, welche nach dem Schlichtungsverfahren bei einer gerichtlichen Klage durch die klagende, beweisbelastete Mietpartei nachgewiesen werden müssten, dürfen die Erfolgsaussichten auch nicht überschätzt werden.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja ☒

Nein ☐

Neutral ☐

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Die Bundesversammlung hat am 29. September 2023 eine Ergänzung von Art. 269d OR dahingehend vorgenommen, dass unter anderem für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen die schriftliche Form genügt (Absatz 5). Dieser Abbau von mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete ist also bereits gesetzgeberisch vorgesteuert und damit legitimiert.