

REGIERUNGSRAT

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

Per E-Mail

Bundesamt für Wohnungswesen

recht@bwo.admin.ch

13. Mai 2026

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 25. Februar 2026 wurden die Kantonsregierungen eingeladen, zum obgenannten Geschäft Stellung zu nehmen. Der Regierungsrat des Kantons Aargau dankt Ihnen dafür und nimmt die Gelegenheit gerne wahr.

Mit der neuen Formulierung von Artikel 10 soll die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Begriff der missbräuchlichen Mietzinsen in die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) überführt werden. Mit Urteil BGE 147 III 14 vom 26. Oktober 2020 hatte das Bundesgericht entschieden, dass ein Ertrag aus Mietverhältnissen dann zulässig ist, wenn er nicht mehr als zwei Prozentpunkte über dem geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz liegt. Diese Rechtsprechung ist allerdings nur einschlägig, sofern der Referenzzinssatz unter 2 % liegt. Zur Förderung der Rechtssicherheit sollen nun für sämtliche Referenzzinssätze die maximal zulässigen Nettoerträge definiert werden, wobei diese ab einem Referenzzinssatz von 2 % in Schritten von jeweils 0,25 Prozentpunkten abnehmen (Art. 10 Abs. 2 und 3 E-VMWG). Bei neueren Bauten gilt ein Mietzins als missbräuchlich, wenn dieser die kostendeckende Bruttorendite übersteigt (Art. 10 Abs. 4 E-VMWG). Der Regierungsrat erachtet diese Regelungen als angemessen. Durch die Abstufung um jeweils 0,25 Prozentpunkte wird ein abrupter Abfall des zulässigen Zuschlags bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes auf über 2 % verhindert. Die neue Regelung ist im Sinne der Rechts- und Planungssicherheit zu begrüssen.

Die neue Formulierung von Art. 14 VMWG dient der Präzisierung des in Art. 14 Abs. 4 VMWG erwähnten Begriffs des "angemessenen Satzes" für die Verzinsung des Eigenkapitals, der Amortisation und des Unterhalts bei wertvermehrenden Investitionen. Die vorgeschlagene Änderung gibt die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung sowie die in der Praxis bereits verwendeten und anerkannten Grundsätze wieder. Der Regierungsrat ist mit der vorgesehenen Regelung einverstanden.

Schliesslich soll mit der Revision von Art. 15 VMWG die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite in der Verordnung verankert werden. Hierzu wird ebenfalls die bestehende bundesgerichtliche Rechtsprechung in diesem Bereich übernommen. Der Regierungsrat begrüsst auch diese Regelung im Sinne der Rechtssicherheit.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Stephan Attiger
Landammann

Joana Filippi
Staatsschreiberin