

Newsletter | 13. Mai 2025

VMWG-Revision 2025



MLaw Kim Attenhofer
Rechtsanwältin
attenhofer@geissmannlegal.ch



MLaw Berfin Kara
Rechtspraktikantin
kara@geissmannlegal.ch

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 tritt. Die Änderung betrifft die Erweiterung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses. Neu

müssen darin auch die zuletzt geltenden Werte des Referenzzinssatzes und der Teuerung angegeben werden. Ziel der Änderung ist es, die Transparenz bei der Festlegung von Mietpreisen zu erhöhen, sodass Mieterinnen und Mieter den Anfangsmietzins besser beurteilen können.

2. Grundlage

Die Kantone können im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des amtlichen Formulars gemäss Art. 269d OR zur Mitteilung des Anfangsmietzinses beim Abschluss eines neuen Mietvertrages vorschreiben (Art. 270 Abs. 2 OR). Entsprechend kann die Formularpflicht nur auf Wohnräume und nicht auf Geschäftsräume Anwendung finden.

Die Formularpflicht besteht aktuell in den folgenden Kantonen: Kanton Basel-Stadt, Genf, Freiburg, Luzern, Zug und Zürich sowie bestimmte Gemeinden oder Bezirke in den Kantonen Neuenburg und Waadt. Die Formularpflicht stellt sicher, dass der Mieter über den vom Vormieter bezahlten Mietzins und das Recht zur Anfechtung des Anfangsmietzins informiert wird.

Nach Art. 19 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 VMWG müssen insbesondere die Höhe des früheren sowie des neuen Mietzinses

samt Nebenkosten und die Gründe für eine allfällige Erhöhung des Mietzinses angegeben werden.

3. Änderungen

a) Zusätzliche Angaben

In (neu) Art. 19 Abs. 3 VMWG ist vorgesehen, dass im Formular neuerdings auch Angaben zum Referenzzinssatz und zur Teuerung gemacht werden. Diese Angaben sollen Auskunft darüber geben, worauf der bisherige Mietzins basiert. Andere Kriterien wie die Nettorendite oder die Orts- und Quartierüblichkeit bleiben von der Änderung unberührt. Die Angabe von Referenzzinssatz und Teuerung soll es Mieterinnen und Mietern erleichtern, die Angemessen-

heit des Anfangsmietzinses zu beurteilen und gegebenenfalls eine Anfechtung zu prüfen. Ab dem 1. Oktober 2025 müssen in Kantonen bzw. Gemeinden mit Formularpflicht die neuen Angaben zwingend im Formular enthalten sein. Wird weiterhin das alte Formular verwendet, kann der Mietvertrag in Bezug auf den Anfangsmietzins als ungültig gelten. Die Konsequenzen einer richterlichen Festsetzung des Mietzinses können für Vermieterinnen und Vermieter erheblich sein.

b) Staffelmiete

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

Bisher war für jede Erhöhung ein amtliches Formular erforderlich. Ab dem 1. Oktober 2025 genügt neu eine formlose schriftliche Mitteilung.

Gemäss (neu) Art. 19a VMWG darf die schriftliche Mitteilung einer bevorstehenden Mietzinserhöhung frühestens vier Monate vor dem Erhöhungszeitpunkt erfolgen. Die Verordnung regelt nur den frühesten Zeitpunkt der Mitteilung. Ob auch eine nachträgliche Mitteilung zulässig ist, bleibt nach wie vor unklar. Es ist davon auszugehen, dass mangels expliziter Regelung die Vermieterinnen und Vermieter das Formular bei Abschluss des Mietvertrages oder bei Übergabe der Wohnung, spätestens aber innert 30 Tagen nach Übergabe, den Mieterinnen und Mieter zukommen lassen müssen.

4. Handlungsbedarf

Die betroffenen Kantone, in denen bereits eine Formularpflicht besteht, müssen ihre amtlichen Formulare bis am 1. Oktober 2025 an die neuen Vorgaben anpassen. Vermieterinnen und Vermieter sind ab diesem Datum verpflichtet,

die neuen Formulare zu verwenden und die verlangten Angaben korrekt aufzuführen. Wird weiterhin das alte Formular benutzt, droht die Ungültigkeit des Mietvertrages in Bezug auf die Höhe des Anfangsmietzinses.

5. Kommentar

Die neue Pflicht zur Offenlegung des Referenzzinssatzes und der Teuerung (relative Kriterien) entspricht nicht der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichts. Dieses beurteilt die Angemessenheit des Anfangsmietzinses grundsätzlich nach den Kriterien der Brutto-, bzw. Nettorendite und der Orts- und Quartierüblichkeit (absolute Kriterien). Der Referenzzinssatz und die Teuerung sind hingegen grundsätzlich nur bei Anpassungen im laufenden Mietverhältnis relevant

oder aber wenn der Vermieter sich bei der Erhöhung des Anfangsmietzinses auf diese relativen Kriterien stützt. Auch in Bezug auf die neue Regelung zur schriftlichen Mitteilung bei gestaffelten Mietzinsen bleiben Unklarheiten bestehen. Namentlich äussert sich die angepasste Verordnung nicht abschliessend zum Zeitraum und zur Frist der Mitteilung, was wünschenswert gewesen wäre.