

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per Mail an recht@bwo.admin.ch

Liestal, 26. Mai 2026
VGD/GS/SC

Teilrevision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Vernehmlassungsantwort des Kantons Basel-Landschaft

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zum Vorentwurf VMWG Stellung nehmen zu können. Unter Vorbehalt der nachstehenden Anmerkungen befürworten wir die Vorlage.

Allgemeine Bemerkungen

Unseres Erachtens wäre vor einer Anpassung der Verordnung das der Mietgestaltung zugrunde liegende Modell anzupassen. Die Mietzinsgestaltung basiert auf dem Modell des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) aus dem Jahr 1980, welches von einer überwiegenden Fremdfinanzierung der Liegenschaften ausging. Diese Annahme entspricht nicht mehr der heutigen Realität, da der Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung der Liegenschaften – v.a. bei institutionellen Vermietern – deutlich gestiegen ist. Vor diesem Hintergrund wäre zu prüfen, ob die Mietzinsgestaltung differenzierter auszugestalten wäre, etwa durch die Einführung zweier separater Berechnungsmodelle für fremd- und eigenkapitalfinanzierte Liegenschaften.

Durch die Vorlage soll Rechtssicherheit geschaffen werden, indem die von der Rechtsprechung geschaffenen Regelungen im Verordnungstext festgehalten werden sollen. In drei Punkten bietet die Rechtsprechung bereits genügend Rechtssicherheit. Eine Überführung in die Verordnungsform würde hier keine zusätzliche Rechtssicherheit schaffen, hätte jedoch zur Folge, dass der Verordnungstext aufgebläht würde.

Anmerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Art. 10 nVMWG:

In Bezug auf die zulässige Nettorendite bei einem Referenzzinssatz von bis zu 2 Prozent besteht keine Rechtsunsicherheit, da das Bundesgericht die betreffende Rechtsfrage mit dem Leitentscheid BGE 147 III 14 abschliessend geklärt hat. Dieser entfaltet bereits heute eine hinreichend präjudizielle Wirkung.

Die verbleibende Rechtsunsicherheit betrifft die Frage, welche Nettorendite bei einem Referenzzinssatz von über 2 Prozent zulässig ist. Im Grunde ist eine entsprechende Regelung sinnvoll, würde jedoch eine Vorwegnahme der weiteren Rechtsentwicklung bedeuten. Die Kaskadenregelung sollte der besseren Lesbarkeit halber in einem Anhang und nicht im Verordnungstext selbst geregelt werden. Eine entsprechende Regelung wäre aber nur dann sinnvoll, wenn die Grundsatzregelung Art. 10 Abs. 2 nVMWG ebenfalls in den Verordnungstext aufgenommen würde.

Sollte die Regelung im Verordnungstext eingeführt werden, bedürfte Art. 10 Abs. 2 nVMWG noch der Ergänzung, dass das Eigenkapital neu um 100 Prozent der Teuerung aufgewertet werden kann.

Art. 10 Abs. 4 nVMWG wäre aus systematischer Sicht Art. 15 nVMWG zuzuordnen, da er eine Regelung zur Bruttorendite enthält.

Zu Art. 14 Abs. 4^{ter}-14 Abs. 4^{quarter} nVMWG:

Eine entsprechende Regelung ergibt sich bereits aus dem Urteil des Bundesgerichts 4A_75/2022 vom 30. Juli 2024, dem eine hinreichend präjudizielle Wirkung zukommt.

Zu Art. 15 nVMWG:

Sofern man den Begriff der kostendeckenden Bruttorendite definiert, wäre auch der Begriff der Altliegenschaft zu definieren. Der Vorentwurf der Verordnung äussert sich dahingehend nicht. Zudem ist die Passage im erläuternden Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens vom 25. Februar 2026 (S. 2) unzutreffend, da für die Beantwortung der Frage, in welchen Fällen die Nettorendite- und in welchen Fällen die Bruttorenditeberechnung zur Anwendung kommt, nicht die Handänderung, sondern das Alter der Liegenschaft massgebend ist.

Bezüglich Art. 15 Abs. 3 nVMWG ergibt sich eine entsprechende Regelung bereits aus dem Urteil des Bundesgerichts 4A_339/2022 vom 31. Oktober 2024, dem eine hinreichend präjudizielle Wirkung zukommt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

Hochachtungsvoll

Dr. Anton Lauber
Regierungspräsident

Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin