

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

Änderung vom 28. November 2007

---

*Der Schweizerische Bundesrat  
verordnet:*

I

Die Verordnung über die Miete und Pacht vom 9. Mai 1990<sup>1</sup> wird wie folgt geändert:

*Art. 12 Abs. 1*

<sup>1</sup> Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten insbesondere Erhöhungen des Hypothekarzinsatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.

*Art. 12a*      Referenzzinssatz für Hypotheken

<sup>1</sup> Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes gilt ein Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird in Viertelprozenten festgesetzt. Er wird vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (EVD) bekannt gegeben.

<sup>2</sup> Sobald sich der Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen um 0.25 Prozentpunkte verändert hat, gibt das EVD den neuen Referenzzinssatz bekannt.

<sup>3</sup> Das EVD kann für den technischen Vollzug der Datenerhebung und die Berechnung des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen Dritte beiziehen.

<sup>4</sup> Es erlässt Bestimmungen über die technische Definition, Erhebung und Veröffentlichung des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen gemäss Absatz 1. Die Banken müssen dem EVD die notwendigen Daten melden.

*Art. 14*      Mehrleistungen des Vermieters

<sup>1</sup> Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrößerung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50–70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.

<sup>1</sup> SR 221.213.11

- <sup>2</sup> Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:
- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
  - Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;
  - Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
  - Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien;
  - der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.
- <sup>3</sup> Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.
- <sup>4</sup> Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.
- <sup>5</sup> Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

*Art. 17 Sachüberschrift sowie Abs. 1, 3 und 4*

Indexierte Mietzinse

<sup>1</sup> *Betrifft nur den französischen Text.*

<sup>3</sup> Mietzinserhöhungen gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise können unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende angekündigt werden.

<sup>4</sup> Ein Mietvertrag ist im Sinne von Artikel 269b OR für fünf Jahre abgeschlossen, wenn der Vertrag durch den Vermieter für die Dauer von mindestens fünf Jahren nicht gekündigt werden kann.

II

*Übergangsbestimmungen der Änderung vom 28. November 2007*

<sup>1</sup> Bis zur erstmaligen Veröffentlichung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinssatzes das bisherige Recht.

<sup>2</sup> Ansprüche auf Senkung oder Erhöhung des Mietzinses aufgrund von Hypothekarzinsänderungen, die vor der Veröffentlichung des Referenzzinssatzes nach Absatz 1 erfolgt sind, können auch nach diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden.

III

Diese Änderung tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

28. November 2007

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates  
Die Bundespräsidentin: Micheline Calmy-Rey  
Die Bundeskanzlerin: Annemarie Huber-Hotz

