

In kursiver Schrift = Änderungen

Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Die Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)¹ wird wie folgt geändert:

I

Art. 4^{bis} Akontozahlungen für Nebenkosten

¹ *Werden beim Abschluss eines Mietvertrages Akontozahlungen vereinbart, müssen sie mindestens den tatsächlichen Nebenkosten gemäss der letzten Abrechnung entsprechen. Andernfalls kann der Vermieter später keine Nachforderungen stellen. Liegen die Zahlen der letzten Abrechnungsperiode noch nicht vor, kann der Vermieter auf die Zahlen der vorletzten Abrechnungsperiode abstellen.*

² *Vorbehalten bleiben begründete Ausnahmefälle, die nicht in der Verantwortung des Vermieters liegen, sowie Kostensteigerungen, die nach dem Erstellen der Abrechnung eingetreten sind.*

Art. 12 Kostensteigerungen

¹ *Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten insbesondere Erhöhungen des Hypothekarzinsrates, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.*

² *In Bezug auf die Hypothekarzinsrate ist der durch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement vierteljährlich erhobene Referenzzinssatz für inländische Hypothekarforderungen massgebend. Das Departement kann Dritte mit dem technischen Vollzug der Datenerhebung und der Berechnung des Referenzzinssatzes beauftragen.*

³ *Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement erlässt Bestimmungen über die technische Definition, Erhebung und Veröffentlichung des Referenzzinssatzes gemäss Absatz 2.*

¹ SR 221.213.11

⁴ *Bei Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes ist der vertraglich vereinbarte Referenzzinssatz massgebend. Wurde keine Vereinbarung getroffen, ist der bei Vertragsabschluss aktuelle Referenzzinssatz massgebend.*

⁵ *Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten und nicht als Kostensteigerungen. (entspricht dem bisherigen Absatz 2)*

Art. 14 Mehrleistungen des Vermieters.

¹ *Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.*

² *Als energetische Verbesserungen gelten:*

- a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;*
- b. Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;*
- c. Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;*
- d. Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien;*
- e. Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch.*

³ *Die Kosten der Investitionen gemäss Absatz 2 können nur insofern als Mehrleistung geltend gemacht werden, als sie über die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes hinausgehen.*

⁴ *Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen oder energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.*

⁵ *Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen oder 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 (Indexierte Mietzinse für Wohnungen)

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

⁴ *Ein Mietvertrag ist für 5 Jahre im Sinne von Artikel 269b OR abgeschlossen, wenn der Vertrag durch den Vermieter für die Dauer von mindestens 5 Jahren nicht gekündigt werden kann.*

II **Übergangsbestimmungen**

Art. 1

Bis zur erstmaligen Veröffentlichung des hypothekarischen Referenzzinssatzes durch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund des Hypothekarzinsatzes das bisherige Recht.

Art. 2

¹ *Bei einem Mietverhältnis, das vor der erstmaligen Veröffentlichung des hypothekarischen Referenzzinssatzes begonnen hat, kann der Vermieter den Mietzins nur erhöhen, wenn er gleichzeitig den bisherigen Mietzins an den zum Zeitpunkt der erstmaligen Veröffentlichung geltenden Hypothekarzinsatz nach bisherigem Recht anpasst, sofern der bisherige Mietzins auf einem höheren Hypothekarzinsatz basiert.*

² *Basiert der Mietzins hingegen auf einem tieferen Hypothekarzinsatz als demjenigen, der zum Zeitpunkt der erstmaligen Veröffentlichung des hypothekarischen Referenzzinssatzes galt, so kann der Vermieter den bisherigen Mietzins an diesen Hypothekarzinsatz anpassen.*

III

Inkrafttreten

Die Änderung tritt amin Kraft.