



Bern, 10. April 2024

Darstellung der Änderungen im Vergleich zum geltenden Recht

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11)

Geltendes Recht	Vorentwurf vom 10. April 2024 für die Vernehmlassung
<p>Art. 12 Kostensteigerungen (Art. 269a Bst. b OR)</p> <p>¹ Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten insbesondere Erhöhungen des Hypothekarzinsatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.</p> <p>² Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten und nicht als Kostensteigerungen.</p>	<p>Art. 12 Abs. 1^{bis}</p> <p>^{1bis} Eine pauschale Berücksichtigung von Kostensteigerungen ist nicht zulässig. Der Umfang der Kostensteigerung bestimmt sich nach der tatsächlichen Kostenentwicklung.</p>
<p>Art. 16 Teuerungsausgleich (Art. 269a Bst. e OR)</p> <p>Zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital im Sinne von Artikel 269a Buchstabe e OR darf der Mietzins um höchstens 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden.</p>	<p>Art. 16 Teuerungsausgleich (Art. 269a Bst. e OR)</p> <p>Zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital im Sinne von Artikel 269a Buchstabe e OR darf der Mietzins um höchstens 28 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden.</p>
<p>Art. 19 Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen (Art. 269d OR)</p> <p>¹ Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR muss enthalten:</p>	<p>Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6, Abs. 2 und Abs. 3</p> <p>¹ Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR muss enthalten:</p>





Darstellung der Änderungen im Vergleich zum geltenden Recht

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11)

Geltendes Recht	Vorentwurf vom 10. April 2024 für die Vernehmlassung
<p>a. Für Mietzinserhöhungen:</p> <ol style="list-style-type: none">den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für Nebenkosten;den neuen Mietzins und die neue Belastung des Mieters für Nebenkosten;den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;die klare Begründung der Erhöhung. Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen;bei Mehrleistungen die Angabe, ob der Vermieter Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen erhält. <p>b. Für andere einseitige Vertragsänderungen:</p> <ol style="list-style-type: none">die Umschreibung dieser Forderung;den Zeitpunkt, auf den sie wirksam wird;die klare Begründung dieser Forderung. <p>c. Für beide Fälle:</p> <ol style="list-style-type: none">die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung;das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit. <p>^{1bis} Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, so hat der Vermieter im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.</p> <p>² Die Absätze 1 und ^{1bis} gelten ferner sinngemäss, wenn der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index anpasst oder ihn aufgrund der vereinbarten Staffelung erhöht. Bei indexgebundenen Mietverhältnissen darf die Mitteilung frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Indexstan-</p>	<p>a. für Mietzinserhöhungen:</p> <p>6. den Hinweis auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und der Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse.</p> <p>² Die Absätze 1 und ^{1bis} gelten ferner sinngemäss, wenn der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index anpasst. Bei indexgebundenen Mietverhältnissen darf die Mitteilung frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe</p>



Darstellung der Änderungen im Vergleich zum geltenden Recht

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11)

Geltendes Recht	Vorentwurf vom 10. April 2024 für die Vernehmlassung
<p>des erfolgen. Bei gestaffelten Mietzinsen darf die Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung erfolgen. Die Kantone können als rechtsgenügendes Formular in diesem Fall die Kopie der Mietzinsvereinbarung bezeichnen.</p> <p>³ Die Absätze 1 und 1^{bis} sind sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 OR die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.</p> <p>⁴ Die Kantone sorgen dafür, dass in den Gemeinden Formulare in genügender Zahl zur Verfügung stehen. Sie können zu diesem Zweck eigene Formulare in den Gemeindekanzleien auflegen.</p>	<p>des neuen Indexstandes erfolgen. Die Kantone können als rechtsgenügendes Formular in diesem Fall die Kopie der Mietzinsvereinbarung bezeichnen.</p> <p>³ Die Absätze 1 und 1^{bis} sind sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 OR die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären. Zusätzlich muss dieses Formular enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none">a. den für den bisherigen Mietzins geltenden Stand des Referenzzinssatzes;b. den für den bisherigen Mietzins geltenden Stand des Landesindex der Konsumentenpreise.
	<p><i>Art. 19a Mitteilung bei gestaffelten Mietzinsen</i> (Art. 269d Abs. 5 OR)</p> <p>Bei gestaffelten Mietzinsen darf die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung erfolgen.</p>