



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

Änderung vom **xx.xx.xx**

*Der Schweizerische Bundesrat
verordnet:*

I

Die Verordnung vom 9. Mai 1990¹ über die Miete- und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen wird wie folgt geändert:

Art. 10 Missbräuchlicher Mietzins aufgrund eines übersetzten Ertrags oder eines offensichtlich übersetzten Kaufpreises
(Art. 269 OR)

¹ Als übersetzt im Sinne von Artikel 269 OR gilt ein aus der Mietsache erzielter Ertrag, wenn der Mietzins höher ist als die Summe aus den anrechenbaren jährlichen Liegenschaftskosten und dem höchstzulässigen Nettoertrag auf dem investierten Eigenkapital.

² Liegt der Referenzzinssatz bei 2 Prozent oder tiefer, so entspricht der höchstzulässige Nettoertrag auf dem investierten Eigenkapital dem um 2 Prozentpunkte erhöhten Referenzzinssatz für Hypotheken.

³ Liegt der Referenzzinssatz für Hypotheken über 2 Prozent, so entspricht der höchstzulässige Nettoertrag auf dem investierten Eigenkapital dem um die folgenden Werte erhöhten Referenzzinssatz für Hypotheken:

- a. 1,75 Prozentpunkte, wenn der Referenzzinssatz zwischen 2,25 Prozent und 2,75 Prozent beträgt;
- b. 1,5 Prozentpunkte, wenn der Referenzzinssatz zwischen 3 Prozent und 3,5 Prozent beträgt;
- c. 1,25 Prozentpunkte, wenn der Referenzzinssatz zwischen 3,75 Prozent und 4,25 Prozent beträgt;

¹ SR 221.213.11

- d. 1 Prozentpunkt, wenn der Referenzzinssatz zwischen 4,5 Prozent und 5 Prozent beträgt;
- e. 0,75 Prozentpunkte, wenn der Referenzzinssatz zwischen 5,25 Prozent und 5,75 Prozent beträgt;
- f. 0,5 Prozentpunkte, wenn der Referenzzinssatz über 5,75 Prozent liegt.

⁴ Bei neueren Bauten gilt ein aus der Mietsache erzielter Ertrag als übersetzt im Sinne von Art. 269 OR, wenn der Mietzins die kostendeckende Bruttorendite übersteigt.

⁵ Als offensichtlich übersetzt im Sinne von Artikel 269 OR gilt ein Kaufpreis, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, erheblich übersteigt.

Art. 14 Abs. 4^{bis}–4^{quater}

^{4bis} Der angemessene Satz für die Verzinsung des Eigenkapitals beträgt die Hälfte der Sätze nach Artikel 10 Absätze 2 und 3.

^{4ter} Für die Ermittlung des angemessenen Satzes für die Amortisation wird das Verhältnis von 100 zur voraussichtlichen Lebensdauer der mit der Investition vorgenommenen Mehrleistungen berechnet. Das Ergebnis entspricht dem Satz für die Amortisation.

^{4quater} Der angemessene Satz für den Unterhalt beträgt 1 Prozent der Investitionskosten oder 10 Prozent der Summe aus dem Satz für die Verzinsung und dem Satz für die Amortisation.

Art. 15 Bruttorendite (Art. 269a Bst. c OR)

¹ Für die Ermittlung der kostendeckenden Bruttorendite im Sinne von Art. 269a Bst. c wird das Verhältnis der jährlichen Nettomietzinseinnahmen zu den Anlagekosten berechnet. Das Ergebnis entspricht dem Satz für die kostendeckende Bruttorendite.

² Offensichtlich übersetzte Land-, Bau- und Erwerbskosten werden bei der Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite nicht berücksichtigt.

³ Die höchstzulässige Bruttorendite entspricht dem erhöhten Referenzzinssatz für Hypotheken nach Artikel 10 Absätze 2 und 3 zuzüglich eines Zuschlags von 1,5 Prozentpunkten für die laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten.

II

Diese Verordnung tritt am **xx.xx.xx** in Kraft.

TT.MM.JJJJ

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Guy Parmelin

Der Bundeskanzler: Viktor Rossi