



Bern, 25. Februar 2026

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. Februar 2026 für die Vernehmlassung
Art. 10 Offensichtlich übersetzter Kaufpreis (Art. 269 OR) 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.	<i>Art. 10 Missbräuchlicher Mietzins aufgrund eines übersetzten Ertrags oder eines offensichtlich übersetzten Kaufpreises</i> (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; 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;





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. Februar 2026 für die Vernehmlassung
	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 Mehrleistungen des Vermieters ¹ 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. ² Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen: a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste in der Gebäudehülle; b. Massnahmen zur rationelleren Energienutzung; c. Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen; d. Massnahmen zum Einsatz erneuerbaren Energien; e. Der Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch. ³ Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.	Art. 14 Mehrleistungen des Vermieters ¹ 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. ² Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen: a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste in der Gebäudehülle; b. Massnahmen zur rationelleren Energienutzung; c. Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen; d. Massnahmen zum Einsatz erneuerbaren Energien; e. Der Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch. ³ Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.



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. Februar 2026 für die Vernehmlassung
^{3bis} Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen. ⁴ Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten. ⁵ 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.	^{3bis} Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen. ⁴ Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten. ^{4bis} <i>Der angemessene Satz für die Verzinsung des Eigenkapitals beträgt die Hälfte der Sätze nach Artikel 10 Absätze 2 und 3.</i> ^{4ter} <i>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.</i> ^{4quater} <i>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.</i> ⁵ 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. 15 Bruttorendite (Art. 269a Bst. c OR) ¹ Die Bruttorendite im Sinne von Artikel 269a Buchstabe c OR wird auf den Anlagekosten berechnet. ² Ausser Betracht fallen offensichtlich übersetzte Land-, Bau- und Erwerbskosten.	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.



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. Februar 2026 für die Vernehmlassung
	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.