

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)¹

Inkl. Änderungen per 1.1.2008 (jeweils kursiv gesetzt)²

Art. 1 Geltungsbereich

(Art. 253a Abs. 1 OR)

Als Sachen, die der Vermieter dem Mieter zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlässt, gelten Insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten.

Art. 2 Ausnahmen

(Art. 253a Abs. 2, 253b Abs. 2 und 3 OR)

¹ Für luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche) gilt der 2. Abschnitt des Achten Titels des Obligationenrechts (Art. 269-270e) nicht.

² Für Wohnungen, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden, gelten nur die Artikel 253-268b, 269, 269d Absatz 3, 270e und 271-274g des Obligationenrechts sowie die Artikel 3-10 und 20-23 dieser Verordnung.

Art. 3 Koppelungsgeschäfte

(Art. 254 OR)

Als Koppelungsgeschäft im Sinne von Artikel 254 des Obligationenrechts gilt insbesondere die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache, Möbel oder Aktien zu kaufen oder einen Versicherungsvertrag abzuschliessen.

Art. 4 Nebenkosten im allgemeinen

(Art. 257a OR)

¹ Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.

² Erhebt er sie pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.

³ Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden³.

Art. 5 Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

¹ Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

² Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:

- a. die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- b. die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- c. die Betriebskosten für Alternativenergien;
- d. die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;

¹ SR 221.213.11, in Kraft ab 1.7.1990

² **Übergangsbestimmungen der Änderung vom 28. November 2008**

¹ Bis zur erstmaligen Veröffentlichung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinsatzes das bisherige Recht.

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

Diese Änderung tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

³ Art. 4 Abs. 3 in Kraft seit 1.8.1996

- e. die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
 - f. die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
 - g. die Wartung;
 - h. die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
 - i. die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.
- ³ Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 6 Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 257b Abs. 1 OR)

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- a. die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- b. die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Art. 6a Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen⁴.

Art. 7 Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

(Art. 257b Abs. 1 OR)

¹ Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

² Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:

- a. ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
- b. die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
- c. zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Art. 8 Abrechnung

(Art. 257b OR)

¹ Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizungskostenrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann.

² Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.

Art. 9 Kündigungen

(Art. 266I Abs. 2 OR)

¹ Das Formular für die Mitteilung der Kündigung im Sinne von Artikel 266I Absatz 2 des Obligationenrechts muss enthalten:

- a. die Bezeichnung des Mietgegenstandes, auf welchen sich die Kündigung bezieht;
- b. den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird;
- c. den Hinweis, dass der Vermieter die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründen muss;

⁴ Art. 6a in Kraft seit 1.8.1996

- d. die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung der Kündigung und der Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 271-273 OR);
- e. das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit.

² 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.

Art. 10 Offensichtlich übersetzter Kaufpreis

(Art. 269 OR)

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

Art. 11 Orts- und quartierübliche Mietzinse

(Art. 269a Bst. a OR)

¹ Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a des Obligationenrechts sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind.

² Bei Geschäftsräumen kann der Vergleich im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a des Obligationenrechts mit den quartierüblichen Quadratmeterpreisen gleichartiger Objekte erfolgen.

³ Ausser Betracht fallen Mietzinse, die auf einer Marktbeherrschung durch einen Vermieter oder eine Vermietergruppe beruhen.

⁴ Amtliche Statistiken sind zu berücksichtigen.

Art. 12 Kostensteigerungen

(Art. 269a Bst. b OR)

¹ Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten insbesondere Erhöhungen *des Hypothekarzinsatzes*⁵, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.

² Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten und nicht als Kostensteigerungen.

Art. 12a Referenzzinssatz für Hypotheken⁶

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

² Sobald sich der Durchschnittzinssatz für inländische Hypothekarforderungen um 0.25 Prozentpunkte verändert hat, gibt das EVD den neuen Referenzzinssatz bekannt.

³ Das EVD kann für den technischen Vollzug der Datenerhebung und die Berechnung des Durchschnittzinssatzes für inländische Hypothekarforderungen Dritte beiziehen.

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

Art. 13 Hypothekarzinsse

(Art. 269a Bst. b OR)

¹ Eine Hypothekarzinsseerhöhung von einem Viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinsseerhöhung von höchstens:

⁵ Kursiv: Änderung per 1.1.2008 in Kraft (Einzahl statt Mehrzahl)

⁶ in Kraft per 1.1.2008

- a. 2 Prozent bei Hypothekarzinsätzen von mehr als 6 Prozent;
- b. 2,5 Prozent bei Hypothekarzinsätzen zwischen 5 und 6 Prozent;
- c. 3 Prozent bei Hypothekarzinsätzen von weniger als 5 Prozent.

Bei Hypothekarzinsenkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

² Bei Zahlungsplänen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe d und Rahmenmietverträgen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe f des Obligationenrechts gelten bei Hypothekarzinsänderungen statt dessen die für solche Fälle vereinbarten Regelungen.

³ Wird unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet, so kann der Mietzins bei Hypothekarzins erhöhungen im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital erhöht werden.

⁴ Bei Mietzinsanpassungen infolge von Hypothekarzinsänderungen ist im übrigen zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsänderungen zu Mietzinsanpassungen geführt haben.

Art. 14 Mehrleistungen des Vermieters⁷

(Art. 269a Bst. b OR)

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

² Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:

- 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. der Ersatz von Haushaltgeräten 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.

⁴ Mietzins erhöhungen wegen wertvermehrnder Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

⁵ Mietzins erhöhungen wegen wertvermehrnder Investitionen und energetischer Verbesserungen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzins erhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig⁸.

Art. 15 Bruttorendite

(Art. 269a Bst. c OR)

¹ Die Bruttorendite im Sinne von Artikel 269a Buchstabe c des Obligationenrechts wird auf den Anlagekosten berechnet.

² Ausser Betracht fallen offensichtlich übersetzte Land-, Bau- und Erwerbskosten.

Art. 16 Teuerungsausgleich

(Art. 269a Bst. e OR)

Zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital im Sinne von Artikel 269a Buchstabe e des Obligationenrechts darf der Mietzins um höchst-

⁷ kursiv: Änderungen in Kraft per 1.1.2008

⁸ Art. 14 Abs. 3 in Kraft seit 1.8.1996

tens 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden.

Art. 17 Indexierte Mietzinse⁹

(Art. 269 b OR)

¹ Haben die Parteien für die Miete einer Wohnung einen indexierten Mietzins vereinbart, darf die jeweilige Mietzinserhöhung die Zunahme¹⁰ des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen.

² Bei einer Senkung des Landesindexes ist der Mietzins entsprechend anzupassen.

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

Art. 18 Unvollständige Mietzinsanpassung

Macht der Vermieter die ihm zustehende Mietzinsanpassung nicht vollständig geltend, hat er diesen Vorbehalt in Franken oder in Prozenten des Mietzinses festzulegen.

Art. 19 Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

(Art. 269d OR)

¹ Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d des Obligationenrechts muss enthalten:

a. Für Mietzinserhöhungen:

1. den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für Nebenkosten;
2. den neuen Mietzins und die neue Belastung des Mieters für Nebenkosten;
3. den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
4. die klare Begründung der Erhöhung. *Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen.*

b. Für andere einseitige Vertragsänderungen:

1. die Umschreibung dieser Forderung;
2. den Zeitpunkt, auf den sie wirksam wird;
3. die klare Begründung dieser Forderung.

c. Für beide Fälle:

1. die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung;
2. das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit.

^{1bis} *Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, so hat der Vermieter im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen¹¹.*

² Die Absätze 1 und ^{1bis} gelten ferner sinngemäss, wenn der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index anpasst oder ihn auf Grund der vereinbarten Staffelung erhöht. Bei indexgebundenen Mietverhältnissen darf die Mitteilung frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Indexstandes 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.

³ Die Absätze 1 und ^{1bis} sind sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 des Obligationenrechts die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

⁹ Kursiv: Änderungen per 1.1.2008

¹⁰ Art. 17 Abs. 1, Fassung seit 1.8.1996 in Kraft (früher: "...vier Fünftel der Steigerung...")

¹¹ Art. 19 Abs. 1 lit. c Ziff.1^{bis} in Kraft seit 1.8.1996

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.

Art. 20 Begründungspflicht des Vermieters

(Art. 269d Abs. 2 und 3 OR)

¹ Bei Mietzinserhöhungen wegen Kostensteigerungen oder wegen wertvermehrenden Verbesserungen des Vermieters kann der Mieter verlangen, dass der geltend gemachte Differenzbetrag zahlenmässig begründet wird. Die 30tägige Anfechtungsfrist wird dadurch nicht berührt.

² Im Schlichtungsverfahren kann der Mieter verlangen, dass für alle geltend gemachten Gründe der Mietzinserhöhung die sachdienlichen Belege vorgelegt werden.

Art. 21 Aufgaben der Schlichtungsbehörden

(Art. 274a Abs. 1 und 274l OR)

¹ Die Schlichtungsbehörden haben im Schlichtungsverfahren eine Einigung der Parteien anzustreben, die sich auf das gesamte Mietverhältnis (Höhe des Mietzinses, Dauer des Vertrags, Kündigungsfrist usw.) erstreckt. Der Inhalt der Abmachungen ist schriftlich festzuhalten und jeder Partei auszuhändigen.

² Die Schlichtungsbehörden sind verpflichtet, Mieter und Vermieter ausserhalb eines Anfechtungsverfahrens, insbesondere vor Abschluss eines Mietvertrags, zu beraten. Sie haben namentlich Mietern und Vermietern behilflich zu sein, sich selbst ein Urteil darüber zu bilden, ob ein Mietzins missbräuchlich ist.

³ Die Schlichtungsbehörden können einzelne Mitglieder oder das Sekretariat mit der Beratung betrauen.

Art. 22 Zusammensetzung und Kosten der Schlichtungsbehörden

(Art. 274a OR)

¹ Die Schlichtungsbehörden bestehen aus mindestens je einem Vertreter der Vermieter und der Mieter sowie einem unabhängigen Vorsitzenden.

² Die Kantone sind verpflichtet, die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden und deren Zuständigkeit periodisch zu veröffentlichen.

³ Die Kosten der Schlichtungsbehörden sind von den Kantonen zu tragen.

Art. 23 Berichterstattung über die Schlichtungsbehörden und Bekanntgabe richterlicher Urteile

¹ Die Kantone haben dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden Bericht zu erstatten. Aus dem Bericht müssen die Zahl der Fälle, der jeweilige Grund der Anrufung sowie die Art der Erledigung ersichtlich sein.

² Die Kantone haben die zuständigen kantonalen richterlichen Behörden zu verpflichten, ein Doppel der Urteile über angefochtene Mietzinse und andere Forderungen der Vermieter dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement zuzustellen.

³ Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement sorgt für deren Auswertung und Veröffentlichung in geeigneter Form.

Art. 24 Vollzug

Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement ist mit dem Vollzug beauftragt.

Art. 25 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 10. Juli 1972(1) über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen wird aufgehoben.

Art. 26 Übergangsbestimmungen

¹ Die Vorschriften über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sind anwendbar auf Anfangsmietzinse oder

Mitzinserhöhungen, die mit Wirkung auf einen Zeitpunkt nach dem 1. Juli 1990 festgelegt oder mitgeteilt werden.

² Wurde eine Mietzinserhöhung vor dem 1. Juli 1990, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach mitgeteilt, so beginnt die Frist für die Anfechtung (Art. 270b OR) am 1. Juli 1990 zu laufen. Für die Anfechtung eines Anfangsmietzinses, der vor dem 1. Juli 1990, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach festgelegt wurde, gilt die Frist gemäss Artikel 270 des Obligationenrechts.

³ Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die nach dem 1. Juli 1990 beginnen, unterstehen dem neuen Recht; Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die vor dem 1. Juli 1990 begonnen haben aber erst später enden, unterstehen dem alten Recht.

⁴ Basiert der Mietzins am 1. Juli 1990 auf einem Hypothekarzinsstand von weniger als 6 Prozent, so kann der Vermieter auch später für jedes Viertelprozent, das unter diesem Stand liegt, den Mietzins um 3,5 Prozent erhöhen.)

Die Vereinbarung einer vollen Indexierung nach Artikel 17 Absatz 1 vor dem Inkrafttreten dieser Verordnungsänderung ist möglich, soweit sie erst nach dem Inkrafttreten Wirksam wird.

Art. 27 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 1990 in Kraft.