

Die Mieterin / der Mieter muss bei der Übergabe des Mietobjektes im Besitz dieses Formulars sein. Der Auszug auf Seite 3 ist Bestandteil dieses Formulars. Er enthält die relevanten Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) und des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB).

Die Verwendung des Formulars ist obligatorisch, solange im gesamten Kanton oder im betroffenen Verwaltungskreis Wohnungsmangel herrscht (gemäss Art. 135a EG ZGB sowie des entsprechenden Beschlusses des Regierungsrats).

Vermieterin / Vermieter:

Mieterin / Mieter:

Vertreterin / Vertreter:

Adresse der Liegenschaft:

Mietobjekt:

Beginn des Mietvertrages:



Gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR, Art. 135a EG ZGB sowie Art. 19 Abs. 3 der Verordnung des Bundesrats vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohnräumen (VMWG) teilen wir (Vermieterin / Vermieter) Ihnen Folgendes mit:

1. MietzinsBisheriger Mietzins*
(seit:)Anfangsmietzins
(neuer Mietzins, ab:)

Mietzins ohne Nebenkosten (monatlich) CHF

CHF

Nebenkosten (monatlich)

CHF

CHF

Total (monatlich)

CHF

CHF

Berechnungsgrundlagen bisheriger Mietzins*:

Referenzzinssatz: %

Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise LIK):

Punkte (Basis:

=100)

* Leerlassen bei Erstvermietung.

2. Vorbehalte für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung:

3. Klare Begründung der (eventuellen) Mietzinserhöhung:**

** Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen; erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, ist im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

4. Bei Erhöhung wegen Mehrleistungen: Hat die Vermieterin / der Vermieter Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen erhalten?

☐ Ja

☐ Nein

Rechtsmittel: Die Mieterin / der Mieter kann den Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 1 OR innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts bei der zuständigen Schlichtungsbehörde am Ort, wo sich die Liegenschaft befindet (siehe unten), als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. sie / er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b. die Vermieterin / der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Hinweis: Wenn keine Anfechtung erfolgt, gilt der Anfangsmietzins als angenommen.

Adressen der Schlichtungsbehörden:

- Schlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland, Neuengasse 8, 2501 Biel, Tel. 031 636 39 50
Aussenstelle Berner Jura: Autorité régionale de conciliation Jura Bernois-Seeland, Agence du Jura Bernois, Rue Centrale 33, 2740 Moutier (bis 31.12.2025) resp. Rue de l'Union 13, 2502 Bienne (ab 01.01.2026), Tel. 031 635 39 39
- Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau, Dunantstrasse 3, 3400 Burgdorf, Tel. 031 635 51 51
- Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern, Tel. 031 635 47 50
- Schlichtungsbehörde Oberland, Scheibenstrasse 11B, 3600 Thun, Tel. 031 635 58 00

Welche Schlichtungsbehörde für die Gemeinde zuständig ist, wo sich die Liegenschaft befindet, kann bei der Schlichtungsbehörde erfragt oder unter folgendem Link abgerufen werden:

<http://www.justice.be.ch/schlichtungsbehoerden>.

Ort und Datum:

Unterschrift der Vermieterin / des Vermieters oder
der Vertreterin / des Vertreters:

Ort und Datum:

Unterschrift der Mieterin / des Mieters:

Die Mieterin / der Mieter bestätigt, ein Doppel dieses Formulars
erhalten zu haben.

Auszug aus dem Obligationenrecht

Art. 269 A. Missbräuchliche Mietzinse I. Regel

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Art. 269a II. Ausnahmen

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

- im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Art. 269b B. Indexierte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 269c C. Gestaffelte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 269d D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

¹ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

² Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- sie nicht begründet;
- mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

⁴ Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular.

⁵ Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.

Art. 270 E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 270a 2. Während der Mietdauer

¹ Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

² Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

³ Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt

Art. 270b II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten.

² Absatz 1 gilt auch, wenn der Vermieter sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 270c III. Anfechtung indexierter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzins kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der andern Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Art. 270d IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzins kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Art. 270e F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
- während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

Auszug aus dem Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Art. 135a Offenlegung Vormiete

¹ Im Fall eines Wohnungsmangels erklärt der Regierungsrat für den Abschluss von Mietverträgen im gesamten Kantonsgebiet oder in einzelnen Verwaltungskreisen die Verwendung des Formulars gemäss Art. 270 Abs. 2 OR als obligatorisch.

² Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton oder in einzelnen Verwaltungskreisen bei höchstens 1.5% liegt. Liegt er im gesamten Kantonsgebiet oder in einem der Verwaltungskreise neu über dem Wert von 1.5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf.

³ Die zuständige Stelle des Kantons Bern erhebt jährlich am 1. Juni den Leerwohnungsstand im gesamten Kantonsgebiet sowie in den Verwaltungskreisen.

⁴ Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.