

Vermieter / Vermieterin:  
Verpächter / Verpächterin:Mieter / Mieterin:  
Pächter / Pächterin:\_\_\_\_\_  
Vertreter / Vertreterin:\_\_\_\_\_  
Miet- / Pachtobjekt:

<input type="checkbox"/> Miet- / Pachtzinsänderung:	bisher:	neu ab _____:
Zins ohne Nebenkosten	CHF	CHF
Nebenkosten	CHF	CHF

Klare Begründung der Änderung\*:

 Der Vermieter / die Vermieterin erhält Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen Andere Vertragsänderung(en), wirksam ab \_\_\_\_\_

Umschreibung der Änderung(en):

Klare Begründung der Änderung(en)\*:

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

Rechtsmittel: Die Miet- / Pachtzinserhöhung oder andere Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde am Ort, wo sich die Liegenschaft befindet (siehe unten), als missbräuchlich angefochten werden. Gemeinsame Mieter müssen gemeinsam handeln.

Adressen der Schlichtungsbehörden:

(Zugehörigkeit der Gemeinden gemäss den Verwaltungsregionen. Sie kann bei den Schlichtungsbehörden erfragt werden und ist via den Gemeindegis abrufbar unter dem Link <http://www.justice.be.ch/schlichtungsbehoerden>.)

- Schlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland, Neuengasse 8, 2501 Biel, Tel. 032 344 59 00 bzw. Autorité régionale de conciliation Jura Bernois-Seeland, agence du Jura Bernois, Rue Centrale 33, 2740 Moutier, 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

Ort und Datum:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter / Verpächter / Vertreter:\_\_\_\_\_  
Dieses Formular ist nur gültig mit den Bestimmungen des Obligationenrechts. Diese müssen rückseitig aufgedruckt oder als 2. Seite abgegeben werden.

## Auszug aus dem Obligationenrecht (Miete und Pacht)

### Art. 253b 2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

<sup>1</sup> Die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

<sup>2</sup> Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (ohne Anrechnung der Küche).

<sup>3</sup> Die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.

### 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 gewahrt 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. Mietzins erhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

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

<sup>2</sup> Die Mietzins erhöhen ist nichtig, wenn der Vermieter:

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

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

### Art. 270b II. Anfechtung von Mietzins erhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen

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

<sup>2</sup> 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 Anfangsmietzinses 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 Anfangsmietzinses 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 zustande kommt, und
- während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.

## Auszug aus der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

### Art. 11 Orts- und quartierübliche Mietzinse

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

<sup>2</sup> Bei Geschäftsräumen kann der Vergleich im Sinne von Artikel 269a Buchstabe a OR mit den quartierüblichen Quadratmeterpreisen gleichartiger Objekte erfolgen.

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

<sup>4</sup> Amtliche Statistiken sind zu berücksichtigen.

### Art. 12 Kostensteigerungen

<sup>1</sup> Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten insbesondere Erhöhungen des Hypothekarzinzsatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.

<sup>2</sup> Aus Handänderungen sich ergebende Kosten gelten als Teil der Erwerbskosten und nicht als Kostensteigerungen.

### Art. 12a Referenzzinssatz für Hypotheken

<sup>1</sup> Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinzsatzes gilt ein Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt.

<sup>2</sup> Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) gibt den Referenzzinssatz vierteljährlich bekannt.

<sup>3</sup> Das WBF kann für den technischen Vollzug der Datenerhebung und die Berechnung des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen Dritte beiziehen.

<sup>4</sup> Es erlässt Bestimmungen über die technische Definition, Erhebung und Veröffentlichung des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen gemäss Absatz 1. Die Banken müssen dem WBF die notwendigen Daten melden.

### Art. 13 Hypothekarzinsse

<sup>1</sup> Eine Hypothekarzins erhöhen von einem Viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzins erhöhen von höchstens:

- 2 Prozent bei Hypothekarzinzssätzen von mehr als 6 Prozent;
- 2,5 Prozent bei Hypothekarzinzssätzen zwischen 5 und 6 Prozent;
- 3 Prozent bei Hypothekarzinzssätzen von weniger als 5 Prozent.

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

<sup>2</sup> Bei Zahlungsplänen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe d und Rahmenmietverträgen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe f OR gelten bei Hypothekarzinzsenkungen stattdessen die für solche Fälle vereinbarten Regelungen.

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

<sup>4</sup> Bei Mietzinsanpassungen infolge von Hypothekarzinzsenkungen ist im Übrigen zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinzsenkungen zu Mietzinsanpassungen geführt haben.

### Art. 14 Mehrleistungen des Vermieters

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
- Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;
- Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
- Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien;
- der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.

<sup>3</sup> Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.

<sup>3bis</sup> Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind vom Betrag der Mehrleistung abzuziehen.

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

<sup>5</sup> Mietzins erhöhungen 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 Mietzins erhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

...Weiterer massgebende Artikel 5, 6, 6a, 10, 15, 16, 17, 18.