

Tipps zur Anfechtung des Anfangsmietzinses

Seit dem 1. Dezember 2025 müssen Vermieter*innen für jeden neu abgeschlossenen Mietvertrag im Kanton Bern ein Formular abgeben. Darauf müssen sie die Vormiete und die Gründe für allfällige Erhöhungen des Mietzinses offenlegen. Das erleichtert das Vorgehen vor der Schlichtungsbehörde, um sich gegen eine Erhöhung zu wehren. In der Regel wird der Anfangsmietzins erhöht und als Begründung die sogenannte Orts- und Quartierüblichkeit vorgebracht.

Ein deutlich erhöhter Anfangsmietzins ohne vorgängige Renovationen ist oft missbräuchlich und anfechtbar. Lassen Sie sich über Erfolgsaussichten und Vorgehen bei uns beraten. Für eine erfolgreiche Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde gibt es keine Garantie. Es hilft aber, gut vorbereitet an die Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde zu gehen.

- Mieter*innen mit Rechtsschutzversicherung empfehlen wir, rechtzeitig eine Anwaltsperson beizuziehen. Denn die Ergebnisse sind mit anwaltlicher Vertretung häufig besser. Die in der Mitgliedschaft beim MV Bern enthaltene Rechtsschutzversicherung greift dann, wenn Sie vor Unterzeichnung des Vertrags mindestens 30 Tage Mitglied gewesen sind (Karenzfrist). Wenden Sie sich an uns, um zu prüfen, ob ein Mandat möglich ist und wie das Vorgehen ist.
- Auch Mieter*innen ohne Rechtsschutzversicherung sollten prüfen, ob sie auf eigene Kosten eine Anwaltsperson beiziehen möchten.
- Falls dies nicht infrage kommt: Wir beraten Sie gerne. Wir analysieren Ihren Fall und können Sie in einem Coaching auf eine Schlichtungsverhandlung vorbereiten. Melden Sie sich via Webformular (www.mvbern.ch), telefonisch (031 378 21 21) oder per E-Mail (mv@mvbern.ch) bei uns.

Anfechtung des Anfangsmietzinses

Die / der Vermieter*in muss Ihnen das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses bis spätestens 30 Tage nach Übergabe des Mietobjekts übergeben (Beweispflicht bei der Vermieterschaft). Die Anfechtungsfrist von 30 Tagen läuft dementsprechend ab der Zustellung des Formulars und nicht bereits ab Übernahme des Mietobjekts. Erhalten Sie das amtliche Formular später als 30 Tage nach Übergabe, so ist der Mietzins nichtig. Der Mietzins muss von der / vom Richter*in (Schlichtungsbehörde) bestimmt werden. Eine Anfechtung ist erst möglich, nachdem Sie die Wohnung übernommen haben. Wichtige Ausnahme: Bei Untermieter*innen, die eine Wohnung übernehmen, in der Sie bereits wohnen, läuft die Frist ab Vertragsunterzeichnung.

Die Anfechtung erfolgt mit einem einfachen Brief, den Sie auf Ihr Mietverhältnis anpassen können. Musterbriefe dazu erhalten Sie in der Rechtsberatung oder auf unserer Website. Der Brief enthält bereits eine ausreichende Begründung. Alle im Vertrag genannten Mietparteien, Ehepartner*innen und eingetragene Partner*innen müssen den Brief unterzeichnen. Beilagen: Kopie des Mietvertrags und Kopie des Anfangsmietzins-Formulars. Senden Sie den Brief eingeschrieben und vor Ablauf der Frist an die zuständige Schlichtungsbehörde. Das Schlichtungsverfahren ist für die Parteien kostenlos. Es wird durch Steuergelder finanziert.

Wir raten Ihnen, den neuen Mietzins wegen Missbräuchlichkeit anzufechten. Verlangen Sie zudem die Offenlegung der Rendite, die mit der Liegenschaft erzielt wird.

Auch Änderungen betreffend Nebenkosten sind häufig anfechtbar. Lassen Sie sich beim MV Bern zum genauen Vorgehen beraten.

Nach der Anfechtung erhalten Sie und Ihre Vermieterschaft eine Vorladung von der Schlichtungsbehörde.

Wichtige Vorbereitungen

1. Konkrete Vergleichsobjekte

Bei einer Erhöhung wegen Orts- und Quartierüblichkeit können Sie versuchen, Vergleichsobjekte zu finden, um sie an der Verhandlung zu präsentieren. Vergleichsobjekte sind vergleichbare Wohnungen in der Umgebung, mit einem niedrigeren Mietzins als Ihrer. Diese Wohnungen sollten sich im gleichen Quartier befinden und eine ähnliche Lage haben (Lärm etc.). Der Ausbau (Balkon, Wohnküche, Bad etc.), das Alter und der Zustand sollten ebenfalls ähnlich sein.

Die Vergleichsobjekte dürfen nicht der gleichen Vermieterschaft gehören. Wohnungsinserte gelten streng genommen nicht als Vergleichsobjekte. Sie können diese dennoch an der Verhandlung präsentieren.

Verwenden Sie für die Suche nach Vergleichsobjekten unseren Musterbrief. Legen Sie ihn den Nachbar*innen in vergleichbaren Wohnhäusern in den Briefkasten oder sprechen Sie diese direkt an. Je mehr Beispiele Sie vorlegen und je genauer die Angaben (Fotos von Küche und Bad, Kopie des Mietvertrags) sind, umso besser. Die Erfahrung zeigt, dass auch wenige Vergleichsobjekte oder Objekte mit weniger genauen Angaben weiterhelfen können.

2. Schlichtungsbehörde

Fragen Sie vor der Verhandlung die Schlichtungsbehörde, ob die Gegenseite eine Anwaltsperson beigezogen und ob sie Unterlagen (z. B. eine Renditeberechnung) eingereicht hat. Sie haben das Recht auf Akteneinsicht vor dem Termin. Insbesondere vor einem Verhandlungs-Coaching sollten Sie diese Informationen unbedingt einholen.

3. Mietzinsstatistiken

Teilweise behelfen sich Schlichtungsbehörden für die Beurteilung eines Mietzinses auch mit Mietzinsstatistiken. Wir raten Ihnen, Ihren Mietzins auch mit diesen Statistiken zu vergleichen. Sie können die Ergebnisse ausdrucken und mitnehmen, wenn der Vergleich für Ihren Fall vorteilhaft ist.

Wohnungsmietpreiserhebung - Stadt Bern:

www.bern.ch

Mietwohnungen - Bundesamt für Statistik:

www.bfs.admin.ch

4. Nettorendite

Bei der Nettorendite geht es darum, wieviel Ihre Vermieterschaft mit dem Mietzins verdient. Dabei spielen die Erwerbskosten und Baukosten eine Rolle. Auch die laufenden Betriebskosten, die Kosten für Fremdkapital sowie Angaben, wie stark die Liegenschaft mit Hypotheken belastet ist, sind wichtige Faktoren.

Wenn Sie die Offenlegung der Rendite im Anfechtungsschreiben verlangt haben, dann müsste die Vermieterschaft die Unterlagen spätestens im Schlichtungsverfahren vorlegen. Häufig geschieht das aber nicht. Entscheidend kann sein, wie alt die Liegenschaft ist oder wann das letzte Mal eine wirtschaftliche Handänderung (Verkauf, Erbteilung etc.) stattfand. Ist die Liegenschaft jünger als 30 Jahre oder fand die letzte Handänderung vor weniger als 30 Jahren statt, ist die Vermieterschaft eigentlich verpflichtet, die Angaben offen zu legen.

Vor der Verhandlung können Sie einige Abklärungen selber treffen:

- Prüfen Sie, wie alt die Liegenschaft ist oder wann sie das letzte Mal verkauft wurde.
- Im Grudis public (www.belogin.apps.be.ch) oder über den Kartenviewer (www.geo.admin.ch) können Sie prüfen, ob das Baujahr Ihrer Liegenschaft weniger als 30 Jahre zurückliegt. Sie können auch telefonisch beim Grundbuchamt Auskunft verlangen.
- Falls Sie sonst keine Informationen erhalten, können Sie vom Grundbuchamt einen kostenpflichtigen Grundbuchauszug der Liegenschaft verlangen. Weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass Sie Angaben zu Handänderungen und zur konkreten Erwerbsart benötigen.

Vergleichsangebote

Verlangen Sie ein schriftliches Angebot, falls Ihre Vermieterschaft auf Sie zukommt, um sich vor der Verhandlung zu einigen. Gerne können Sie mit uns Rücksprache nehmen, ob es sinnvoll ist, den Vorschlag anzunehmen.

Wenn eine schriftliche Einigung zustande kommt, können Sie die Klage jederzeit kostenlos zurückziehen. Sobald Sie der Schlichtungsbehörde schriftlich mitteilen, dass Sie sich aussergerichtlich geeinigt haben, wird die Verhandlung abgesagt.

Mitglied werden beim MV Bern

Der Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern ist ein gemeinnütziger Verein. Unsere Hilfe kann Ihnen Zeit, Mühsal und Kosten sparen.

Vorteile einer Mitgliedschaft

- Gratis persönliche Mietrechtsberatung
- Begleitung bei Wohnungsabgaben zu reduziertem Tarif
- Merkblätter und Bücher zu reduziertem Tarif
- Newsletter und Verbandszeitschrift (4 x pro Jahr)
- Vertretung der Mieter*innen-Interessen auf politischer Ebene

Melden Sie sich hier als Mitglied an:
www.mvbern.ch/mitglied-werden

Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern

Geschäftsstelle Bern
Monbijoustrasse 61
3007 Bern

Mo – Do 9:00 – 12:30 und 14:00 – 17:00

Fr 9:00 – 12:30 und 14:00 – 16:00

[031 378 21 21](tel:0313782121)

www.mvbern.ch

mv@mvbern.ch