
Merkblatt

Anforderungen an das zu genehmigende Mietrechtsformular

Stand: April 2023

Gesetzliche Grundlagen

- [Schweizerisches Obligationenrecht \(OR; SR 220\)](#)
- [Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen \(VMWG; SR 221.213.11\)](#)

Das Departement für Justiz und Sicherheit ist die kantonal zuständige Stelle für die amtliche Genehmigung von Formularen gemäss Miet- bzw. Pachtrecht.

In der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen ([VMWG; SR 221.213.11](#)) ist festgehalten, was die gesetzlich vorgeschriebenen und amtlich zu genehmigenden Formulare enthalten müssen:

1. Kündigungsformular

Das Kündigungsformular muss so ausgestaltet sein, dass dieses ausgefüllt folgende Angaben enthält ([Art. 9 Abs. 1 VMWG](#)):

- Bezeichnung der Mietsache, welche gekündigt wird;
- Zeitpunkt der Wirksamkeit der Kündigung;
- Hinweis, dass der Vermieter die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründen muss;
- Hinweis auf die gesetzliche Möglichkeit der Kündigungsanfechtung und Erstreckung des Mietverhältnisses ([Art. 271–273 OR](#));
- Angaben über die örtlich zuständigen Schlichtungsbehörden.

2. Formular Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen

Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen muss so ausgestaltet sein, dass dieses ausgefüllt folgende Angaben enthält ([Art. 19 Abs. 1 VMWG](#)):

- Hinweis auf die gesetzliche Möglichkeit der Anfechtung ([Art. 270b OR](#));
- Angaben über die örtlich zuständigen Schlichtungsbehörden.

a) bezüglich Mietzinserhöhungen:

- Angabe des bisherigen Mietzinses und der bisherigen Nebenkosten (Pauschalbetrag oder Akontozahlung);
- Angabe des neuen Mietzinses und der neuen Nebenkosten (Pauschalbetrag oder Akontozahlung);
- Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erhöhung;
- klare Begründung der Erhöhung;
- bei Mehrleistungen: Angabe, ob Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrende Verbesserungen.

b) bezüglich andere einseitige Vertragsänderungen:

- die Umschreibung der Forderung/Änderung;
- Zeitpunkt der Wirksamkeit der Forderung/Änderung;
- klare Begründung der Forderung/Änderung.