

---

# 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.