Formular für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen

Amtliches Formular gemäss Artikel 266l, Abs. 2, des Obligationenrechts (Einschreiben)

Mieterin/Mieter (Bei Familienwohnungen ist die Kündigung beiden Ehgatten separat zuzustellen; Art. 266n OR)	
Vermieterin/Vermieter	
Mietobjekt	

Der Mietvertrag vom ……..... für das oben erwähnte Mietobjekt

wird mit Wirkung per ……..... gekündigt.

Der Mieter oder die Mieterin kann:

1. beim Vermieter oder der Vermieterin eine **Begründung** der Kündigung verlangen,
2. innert 30 Tagen seit Erhalt schriftlich bei der Schlichtungsbehörde, Bahnhofstrasse 43, 6460 Altdorf, die **Kündigung anfechten**,
3. innert 30 Tagen seit Erhalt bei der obgenannten Adresse ein schriftliches Gesuch um **Erstreckung des Mietverhältnisses** einreichen.

Ort und Datum

Vermieter/Vermieterin
(Name und Unterschrift)

_____

_____

Hinweise auf der Rückseite

Auszug aus dem Obligationenrecht

Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 266l **1. Im allgemeinen**

[1]Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.
[2]Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will.

Art. 266m **2. Wohnung der Familie: a. Kündigung durch den Mieter**

[1]Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen.

[2]Kann der Ehegatte diese Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er den Richter anrufen.

[3]Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 266n **b. Kündigung durch den Vermieter**
Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d) sind dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen.

Art. 266o **3. Nichtigkeit der Kündigung**
Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Artikeln 266l - 266n nicht entspricht

Kündigungsschutz

A. Anfechtbarkeit der Kündigung

Art. 271 **I. Im allgemeinen**
[1]Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

[2]Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

Art. 271 a **II. Kündigung durch den Vermieter**
[1]Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird:
a. weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
b. weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
c. allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;
d. während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat;
e. vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter:
   1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
   2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
   3. auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
   4. mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat;
f. wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

[2]Absatz 1 Buchstabe e ist auch anwendbar, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat.

[3]Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:
a. wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;
b. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257 d);
c. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4);
d. infolge Veräusserung der Sache (Art. 261);
e. aus wichtigen Gründen (Art. 266g);
f. wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h).

B. Erstreckung des Mietverhältnisses

Art. 272 **I. Anspruch des Mieters**
[1] Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

[2]Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Be hörde insbesondere:
a. die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;
b. die Dauer des Mietverhältnisses;
c. die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Ver wandte oder Verschwägerte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;
e. die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Ge schäftsräume.
[3]Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war.

Art. 272a **II. Ausschluss der Erstreckung**
[1]Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:
a. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d);
b. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4);
c. wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h).
d. eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde.

[2]Die Erstreckung ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.

Art. 272b **III. Dauer der Erstreckung**
[1]Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden.
[2]Vereinbaren die Parteien eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so sind sie an keine Höchstdauer gebunden, und der Mieter kann auf eine zweite Erstreckung verzichten.

Art. 272c **IV. Weitergeltung des Mietvertrags**
[1]Jede Partei kann verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird.
[2]Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gA er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten.

Art. 273 **C. Fristen und Verfahren**
[1]Will eine Partei die Kündigung anfechten, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen.
[2]Will der Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, so muss er das Begehren der Schlichtungsbehörde einreichen:
a. bei einem unbefristeten Mietverhältnis innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung;
b. bei einem befristeten Mietverhältnis spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer.
[3]Das Begehren um eine zweite Erstreckung muss der Mieter der Schlichtungsbehörde spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten einreichen.
[4]Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde richtet sich nach der ZPO.
[5]Weist die zuständige Behörde ein Begehren des Mieters betreffend Anfechtung der Kündigung ab, so prüft sie von Amtes wegen, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann.

Art. 273a **D. Wohnung der Familie**
[1]Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, so kann auch der Ehegatte des Mieters die Kündigung anfechten, die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen oder die übrigen Rechte ausüben, die dem Mieter bei Kündigung zustehen.
[2]Vereinbarungen über die Erstreckung sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.