



Mitteilung der Kündigung von vermieteten oder verpachteten Wohn- und Geschäftsräumen

Vom **Kanton Appenzel Ausserrhoden** genehmigtes Formular (gemäss Art. 266I Abs. 2 und Art. 298 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR), Art. 9 VMWG)

Ort und Datum:

ABSENDER:

EINSCHREIBEN

Wohnung */Geschäftsräume* in der Liegenschaft:

Ortschaft: _____ Str.: _____ Nr.: _____ Stockwerk: _____

Familienwohnung Ja Nein

Gestützt auf Art. 266 I OR teilen wir Ihnen mit, dass wir das Miet-/Pachtverhältnis für die oben erwähnten Wohn- bzw. Geschäftsräume per _____ (Auszugstermin) kündigen.

Begründung:

Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden (Art. 271 Abs. 2 OR)

Anfechtung: Diese Kündigung kann **innert 30 Tagen** nach Empfang bei der **Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht, Landsgemeindeplatz 7c / Fünfeckpalast, 9043 Trogen**, schriftlich angefochten werden. Die Anfechtung soll das Begehren sowie die Personalien und Adressen des Mieters und Vermieters enthalten; auch sind das Kündigungsschreiben und der Mietvertrag beizulegen.

Erstreckung: Das Begehren um Erstreckung ist innert gleicher Frist mit den aufgeführten Unterlagen schriftlich einzureichen. (Art. 273 OR)

Bei der Pacht gilt dies sinngemäss (Art. 300 OR).

Hinweis (Art. 266I ff. OR):

Bei einer vermieteten *Familienwohnung* sind die Kündigung und die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR) dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner *einzelnd und mit separater Post* zuzustellen, ansonsten die Kündigung *nichtig* ist.

* Nichtzutreffendes streichen

(Unterschrift)

Das Formular ist nur gültig mit den Bestimmungen des Obligationenrechts. Sie müssen rückseitig aufgedruckt oder als Seite 2 abgegeben werden.

Es kann bei der Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht, Landsgemeindeplatz 7c / Fünfeckpalast, 9043 Trogen, oder bei den Gemeindekanzleien oder im Internet unter www.ar.ch/schlichtungsstelle-miete bezogen werden.

Miete

Art. 257d OR (4. Zahlungsrückstand des Mieters)

¹ Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinsen oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

² Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 261 OR (J. Wechsel des Eigentümers / I. Veräusserung der Sache)

¹ Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrages oder wird sie ihm in einem Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren entzogen, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über.

² Der neue Eigentümer kann jedoch:

a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht;

b. bei einer anderen Sache das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht.

³ Kündigt der neue Eigentümer früher, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte, so haftet dieser dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Enteignung.

Art. 266l OR (IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen / 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.

Art. 266m OR (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 OR (b. Kündigung durch den Vermieter)

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

Art. 266o OR (3. Nichtigkeit der Kündigung)

Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Art. 266l und 266n nicht entspricht.

Art. 271 OR (A. Anfechtbarkeit der Kündigung / 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. 271a OR (II. Kündigung durch den Vermieter)

¹ Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird:

- weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;
- 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:

- zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
- seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
- auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
- mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat;
- 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:

- wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;
- wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257 d);
- wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257 f Abs. 3 und 4);
- infolge Veräusserung der Sache (Art. 261);
- aus wichtigen Gründen (Art. 266 g);
- wegen Konkurs des Mieters (Art. 266 h).

Art. 272 OR (B. Erstreckung des Mietverhältnisses / 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 Behörde insbesondere:

- die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;
- 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 Verwandte oder Verschwägerte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;

e. die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

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 OR (II. Ausschluss der Erstreckung)

¹ Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:

- wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257 d);
- wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257 f Abs. 3 und 4);
- wegen Konkurs des Mieters (Art. 266 h);
- 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 OR (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 OR (IV. Weitergeltung des Mietvertrages)

¹ Jede Partei kann verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird.

² Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten.

Art. 272d OR (V. Kündigung während der Erstreckung)

Legt der Erstreckungsentscheid oder die Erstreckungsvereinbarung nichts anderes fest, so kann der Mieter das Mietverhältnis wie folgt kündigen:

- bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats;
- bei Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin.

Art. 273 OR (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:

- bei einem unbefristeten Mietverhältnis innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung;
- 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 Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien.

⁵ Ruft die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen den Richter an, so wird der Entscheid rechtskräftig.

Art. 273 a OR (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.

³ Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 273 b OR (Untermiete)

¹ Dieser Abschnitt gilt für die Untermiete, solange das Hauptmietverhältnis nicht aufgelöst ist. Die Untermiete kann nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden.

² Bezweckt die Untermiete hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz, so wird dem Untermieter ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt. Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, so tritt der Vermieter anstelle des Mieters in den Vertrag mit dem Untermieter ein.

Art. 273 c OR (Zwingende Bestimmungen)

¹ Der Mieter kann auf Rechte, die ihm nach diesem Abschnitt zustehen, nur verzichten, wenn dies ausdrücklich vorgesehen ist.

² Abweichende Vereinbarungen sind nichtig.

Pacht

Art. 298 OR (IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen)

¹ Verpächter und Pächter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

² Der Verpächter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Pächter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Pachtverhältnisses verlangen will.

³ Die Kündigung ist nichtig, wenn sie diesen Anforderungen nicht entspricht.

Art. 300 OR (P. Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen)

¹ Für den Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt das Mietrecht (Art. 271-273c) sinngemäss.

² Nicht anwendbar sind die Bestimmungen über die Wohnung der Familie (Art. 273a).