



Mitteilung der Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen

gemäss Art. 266I des Obligationenrechts (OR; SR 220)

Stand 1. Januar 2011

ABSENDER:

EINSCHREIBEN

Die in diesem Formular mitgeteilte Kündigung
ist amtlich noch nicht geprüft worden.

Ort und Datum: _____

Wohnung* / Geschäftsräume* in der Liegenschaft:

Ortschaft:

Str.:

Nr.:

Stockwerk:

**Gestützt auf Art. 266I OR teilen wir Ihnen mit, dass wir das Mietverhältnis für die oben erwähnten
Wohn- bzw. Geschäftsräume per _____ kündigen.**

Anfechtung: Diese Kündigung kann **innert 30 Tagen** seit Empfang der Mitteilung bei der zuständigen Schlichtungsstelle (siehe unten) am Ort, wo sich die Liegenschaft mit den Mieträumen befindet, angefochten werden (siehe Rückseite).

Für die Anfechtung stellt der Kanton St.Gallen ein Formular zur Verfügung unter **www.gerichte.sg.ch**.

* Nichtzutreffendes streichen

(Unterschrift)

Schlichtungsstellen für Miet- und Pachtverhältnisse

Gerichtskreis:

Schlichtungsstelle:

St.Gallen

Wohnungsamt St.Gallen, Rathaus, 9001 St.Gallen

Rorschach

Rathaus, Postfach, 9401 Rorschach

Rheintal

Grundbuchamt, Rathaus, 9450 Altstätten

Werdenberg-Sarganserland

Gemeindeverwaltung Buchs, Rathaus, 9471 Buchs

See-Gaster

Buechstrasse 32, 8645 Jona

Toggenburg

Grundbuchamt Wattwil, Grüenaustrasse 7, 9630 Wattwil

Wil

Rathaus, Postfach, 9500 Wil 2

Dieses Formular kann bei der kantonalen Materialzentrale, Regierungsgebäude, 9001 St.Gallen, bezogen werden und ist abrufbar unter **www.gerichte.sg.ch**.

Anfechtung der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses (Auszug aus dem Obligationenrecht)

Art. 257 d OR

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse 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.

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 des Monats kündigen.

Art. 266 l OR

Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

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. 266 n OR

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

Art. 266 o OR

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

Art. 271 OR

Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

Art. 271 a OR

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.

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.

Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:

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

Art. 272 OR

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.

Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde 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 Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;

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

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. 272 a OR

Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:

- a) wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257 d);
- b) wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257 f Abs. 3 und 4);
- c) wegen Konkurs des Mieters (Art. 266 h);
- 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.

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

Art. 272 b OR

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.

Vereinbaren die Parteien eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so sind sie an keine Höchstdauer gebunden, und der Mieter kann auf eine zweite Erstreckung verzichten.

Art. 272 c OR

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

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

Art. 272 d OR

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

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

Art. 273 OR

Will eine Partei die Kündigung anfechten, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen.

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.

Das Begehren um eine zweite Erstreckung muss der Mieter der Schlichtungsbehörde spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten einreichen.

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde richtet sich nach der ZPO.

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 OR

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.

Vereinbarungen über die Erstreckung sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.

Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 298 und 300 OR

Bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gelten die Vorschriften des Mietrechts über Kündigung, Anfechtung der Kündigung und Kündigungsschutz sinngemäss.