

# Mitteilung der Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen

gemäss Art. 266 I Obligationenrecht (OR)

(Formular des Kantons Appenzell I.Rh., Stand Juni 2014)

Vermieter:

EINSCHREIBEN

---

---

---

---

---

---

---

---

**Mietsache**

Wohnung

Geschäftsräume

Adresse, Hausnummer

Postleitzahl, Ort

---

---

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

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Diese Kündigung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsstelle für Mietverhältnisse, Ratskanzlei, 9050 Appenzell, als missbräuchlich angefochten werden.** Bei schriftlicher Anfechtung sollen das Begehren sowie die Personalien und Adressen des Mieters und Vermieters angegeben werden, unter Beilage des Kündigungsschreibens und des Mietvertrages.

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

4. Zahlungsrückstand des Mieters	<p>Art. 257 d  <sup>1</sup> 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.  <sup>2</sup> 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.</p>	<p>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.  <sup>3</sup> 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.</p>
IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen 1. Im Allgemeinen	<p>Art. 266 I  <sup>1</sup> Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.  <sup>2</sup> 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.</p>	<p>Art. 272 a  <sup>1</sup> 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.  <sup>2</sup> Die Erstreckung ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.</p>
b. Kündigung durch den Vermieter	<p>Art. 266 n  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.</p>	<p>Art. 272 b  <sup>1</sup> 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.  <sup>2</sup> Vereinbaren die Parteien eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so sind sie an keine Höchstdauer gebunden, und der Mieter kann auf eine zweite Erstreckung verzichten</p>
3. Nichtigkeit der Kündigung	<p>Art. 266 o  Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Artikeln 266I–266n nicht entspricht.</p>	<p>III. Dauer der Erstreckung</p>
A. Anfechtbarkeit der Kündigung I. Im Allgemeinen	<p>Art. 271  <sup>1</sup> Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.  <sup>2</sup> Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.</p>	<p>Art. 272 c  <sup>1</sup> Jede Partei kann verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird.  <sup>2</sup> Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten</p>
II. Kündigung durch den Vermieter	<p>Art. 271 a  <sup>1</sup> 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.  <sup>2</sup> 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.  <sup>3</sup> 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. 257d);  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).</p>	<p>IV. Weitergeltung des Mietvertrags  V. Kündigung während der Erstreckung  C. Fristen und Verfahren  D. Wohnung der Familie  Art. 272 d  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.</p>
B. Erstreckung des Mietverhältnisses I. Anspruch des Mieters	<p>Art. 272  <sup>1</sup> 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.  <sup>2</sup> Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere:  a. die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;  b. die Dauer des Mietverhältnisses;</p>	<p>Art. 273  <sup>1</sup> Will eine Partei die Kündigung anfechten, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen.  <sup>2</sup> 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.  <sup>3</sup> Das Begehren um eine zweite Erstreckung muss der Mieter der Schlichtungsbehörde spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten einreichen.  <sup>4</sup> Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde richtet sich nach der ZPO.  <sup>5</sup> 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. 273 a  <sup>1</sup> 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.  <sup>2</sup> Vereinbarungen über die Erstreckung sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.  <sup>3</sup> Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.  Art. 298 und 300  Bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gelten die Vorschriften des Mietrechts über Kündigung, Anfechtung der Kündigung und Kündigungsschutz sinngemäss.</p>