

# Mitteilung der Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen

gemäss Art. 266 I des Obligationenrechts (OR).

Dieses Formular gilt für den **Kanton Appenzell Ausserrhoden**.

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

Ort und Datum:

ABSENDER:

EINSCHREIBEN

---

---

---

---

---

---

---

---

Wohnung \*/Geschäftsräume\* in der Liegenschaft:

Ortschaft: \_\_\_\_\_ Str.: \_\_\_\_\_ Nr.: \_\_\_\_\_ Stockwerk: \_\_\_\_\_

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

**Begründung:**

**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.

\* Nichtzutreffendes streichen

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Dieses Formular wurde von Departement Sicherheit und Justiz des Kantons Appenzell A. Rh. am 28.05.2014 genehmigt. 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](http://www.ar.ch/schlichtungsstelle-miete) bezogen werden.

# Wegleitung (Auszug aus dem Obligationenrecht (OR))

IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen / 1. Im Allgemeinen	<b>Art. 266 I OR</b> <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.		e. aus wichtigen Gründen (Art. 266 g); f. wegen Konkurs des Mieters (Art. 266 h).
b. Kündigung durch den Vermieter	<b>Art. 266 n OR</b> 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.	B. Erstreckung des Mietverhältnisses I. Anspruch des Mieters	<b>Art. 272 OR</b> <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; 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. <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.
3. Nichtigkeit der Kündigung	<b>Art. 266 o OR</b> Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Art. 266 I und 266 n nicht entspricht.	II. Ausschluss der Erstreckung	<b>Art. 272 a OR</b> <sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Die Erstreckung ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.
4. Zahlungsrückstand des Mieters	<b>Art. 257 d OR</b> <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.	III. Dauer der Erstreckung	<b>Art. 272 b OR</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.
J. Wechsel des Eigentümers I. Veräusserung der Sache	<b>Art. 261 OR</b> <sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> 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. <sup>3</sup> 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. <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Enteignung.	IV. Weitergeltung des Mietvertrages	<b>Art. 272 c OR</b> <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.
A. Anfechtbarkeit der Kündigung I. Im allgemeinen	<b>Art. 271 OR</b> <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.	V. Kündigung während der Erstreckung	<b>Art. 272 d OR</b> 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.
II. Kündigung durch den Vermieter	<b>Art. 271 a OR</b> <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 Verschwägerte; 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);	C. Fristen und Verfahren	<b>Art. 273 OR</b> <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> Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien. <sup>5</sup> Ruft die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen den Richter an, so wird der Entscheid rechtskräftig.
		D. Wohnung der Familie	<b>Art. 273 a OR</b> <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.
		Pacht	<b>Art. 298, 300 und 301 OR</b> Bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gelten die Vorschriften des Mietrechts über Kündigung, Anfechtung der Kündigung und Kündigungsschutz sinngemäss.