



Kündigung des Mietvertrages/ des (nichtlandwirtschaftlichen) Pachtvertrages

Amtliches Formular gemäss Art. 266I
und Art. 298 OR

Absender:

EINSCHREIBEN

(Die Kündigung einer Familienwohnung ist beiden Ehegatten/
eingetragenen Partnern resp. Partnerinnen gesondert zuzustellen)

Gestützt auf Art. 266I /Art. 298 OR wird Ihnen die Kündigung des folgenden Miet-/Pachtvertrages auf den
angezeigt.

Liegenschaft, Strasse, Stockwerk:

Auf Verlangen des Mieters/Pächters hat der Vermieter/Verpächter die Kündigung zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR).

Begründung:

Diese Kündigung kann innert 30 Tagen seit Empfang bei der **Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht, Postfach, 6301 Zug**, als missbräuchlich angefochten werden. Innert der gleichen Frist kann der Mieter/Pächter bei der genannten Behörde um die Erstreckung des Miet-/Pachtverhältnisses nachsuchen.

Die Anfechtung der Kündigung bzw. das Erstreckungsbegehren muss schriftlich erfolgen und ist zu begründen. Die Anfechtung der Kündigung bzw. das Erstreckungsbegehren sowie alle anderen Unterlagen, die das Miet-/Pachtverhältnis betreffen (Mietvertrag usw.) sind in **vierfacher Ausfertigung** der Schlichtungsbehörde einzureichen.

Freundliche Grüsse

Unterschrift

Dieses Formular ist nur gültig zusammen mit den Seiten 2 und 3.

© Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht, 31.12.10 – Das Formular darf heruntergeladen und verwendet werden. Darüber hinausgehende Nutzung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

Kündigungsschutz bei der Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Auszug aus dem Obligationenrecht

Kündigungsfristen und -termine

Art. 266c Wohnungen

Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen.

Art. 266d Geschäftsräume

Bei der Miete von Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen.

Form der Kündigung

Art. 266l 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. 266n 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.

Anfechtbarkeit der Kündigung

Art. 271 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 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 sonst wie 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 Schwägerte;
- 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).

Erstreckung des Mietverhältnisses

Art. 272 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:

- 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 Schwägerte 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 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 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 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.

Verfahren

Art. 273 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.

Auszug aus der Zivilprozessordnung

Besondere Kostenregelungen

Art. 273a 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.

Bestimmungen betreffend nichtlandwirtschaftlicher Pacht

Art. 298 Form der Kündigung

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 Kündigungsschutz

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).

Art. 301 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach der ZPO.

Auszug aus dem Strafgesetzbuch

Art. 325^{bis} StGB

Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen

Wer den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten,

wer dem Mieter kündigt, weil dieser ihm nach dem Obligationenrecht zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will,

wer Mietzinse oder sonstige Forderungen nach einem gescheiterten Einigungsversuch oder nach einem richterlichen Entscheid in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht,

wird auf Antrag des Mieters mit Haft oder Busse bestraft.

Art. 113 Schlichtungsverfahren

² Keine Gerichtskosten werden gesprochen in Streitigkeiten:
c. aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht.

Schlichtungsversuch

Art. 197 Grundsatz

Dem Entscheidverfahren geht ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde voraus.

Art. 200 Paritätische Schlichtungsbehörden

¹ Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen besteht die Schlichtungsbehörde aus einer vorsitzenden Person und einer paritätischen Vertretung.

Art. 201 Aufgaben der Schlichtungsbehörde

¹ Die Schlichtungsbehörde versucht in formloser Verhandlung, die Parteien zu versöhnen. Dient es der Beilegung des Streites, so können in einen Vergleich auch ausserhalb des Verfahrens liegende Streitfragen zwischen den Parteien einbezogen werden.

Schlichtungsverfahren

Art. 202 Einleitung

¹ Das Verfahren wird durch das Schlichtungsgesuch eingeleitet. Dieses kann in den Formen nach Artikel 130 eingereicht oder mündlich bei der Schlichtungsbehörde zu Protokoll gegeben werden.

² Im Schlichtungsgesuch sind die Gegenpartei, das Rechtsbegehren und der Streitgegenstand zu bezeichnen.

³ Die Schlichtungsbehörde stellt der Gegenpartei das Schlichtungsgesuch unverzüglich zu und lädt gleichzeitig die Parteien zur Vermittlung vor.

Einigung und Klagebewilligung

Art. 208 Einigung der Parteien

¹ Kommt es zu einer Einigung, so nimmt die Schlichtungsbehörde einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen vorbehaltlosen Klagerückzug zu Protokoll und lässt die Parteien dieses unterzeichnen. Jede Partei erhält ein Exemplar des Protokolls.

² Ein Vergleich, eine Klageanerkennung oder ein vorbehaltloser Klagerückzug haben die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids

Art. 209 Klagebewilligung

¹ Kommt es zu keiner Einigung, so hält die Schlichtungsbehörde dies im Protokoll fest und erteilt die Klagebewilligung.

Urteilstvorschlag und Entscheid

Art. 210 Urteilstvorschlag

¹ Die Schlichtungsbehörde kann den Parteien einen Urteilstvorschlag unterbreiten in

b. Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses betroffen ist.