

Formular

für die Kündigung von Miet- und Pachtverträgen über Wohn- und Geschäftsräume

Absender/in:

Einschreiben

Eigentümer/in: _____

Wohneinheit: Wohnräume
 Geschäftsräume
 Familienwohnung

Liegenschaft: _____

Mietobjekt/
Pachtobjekt: _____

Der Miet-/Pachtvertrag vom _____ für das oben erwähnte Objekt wird mit Wirkung per _____ gekündigt.

Die Mieterschaft kann:

1. Beim Vermieter oder bei der Vermieterin eine **Begründung** der Kündigung verlangen.
*Eine Begründung ist gemäss Art. 271 Abs. 2 OR **auf Verlangen** der Mieterschaft/Pächterschaft erforderlich.*
2. Innert 30 Tagen seit Erhalt bei der Kantonalen Schlichtungsbehörde die **Kündigung anfechten**.
3. Innert 30 Tagen seit Erhalt bei der Kantonalen Schlichtungsbehörde ein Gesuch um **Erstreckung des Mietverhältnisses** einreichen.

Adresse: Schlichtungsbehörde des Kantons Glarus, Gerichtshausstrasse 22, 8750 Glarus

8750 Glarus

Ort, Datum

.....
Unterschrift des Vermieters bzw. Verpächters

Hinweise auf Seite 2

Form der Kündigung

Auszug aus dem Schweizerischen Obligationenrecht

- Art. 266l **1. Im Allgemeinen**
 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. 266m **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.
- Art. 266n **b. Kündigung durch den Vermieter**
 Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d) sind dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen.
- Art. 266o **3. Nichtigkeit der Kündigung**
 Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Artikeln 266l–266n nicht entspricht.

Kündigungsschutz

Auszug aus dem Schweizerischen Obligationenrecht

A. Anfechtbarkeit der Kündigung

- Art. 271 **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 **II. 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 sonstwie 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 Verschwägerte;
 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).

B. Erstreckung des Mietverhältnisses

I. Anspruch des Mieters

- ¹ Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Mietsache für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.
² Bei der Interessensabwägung 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.
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 II. 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 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 IV. Weitergeltung des Mietvertrags

- 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. 273 C. Verfahren: Behörden und Fristen

- 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 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. 273a 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.