

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:

EINGESCHRIEBEN

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 _____ kündigen.

Begründung:

Anfechtung: Diese Kündigung kann **innert 30 Tagen** nach Empfang bei der **Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht, Rathaus, 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. März 2008 genehmigt. Es kann bei der Schlichtungsstelle für Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht, Rathaus, 9043 Trogen, oder bei den Gemeindekanzleien oder im Internet unter www.ar.ch/schlichtungsstelle-miete bezogen werden.

Wegleitung (Auszug aus OR)

Art. 266 I OR
Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist.

Art. 266 n OR
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.

Art. 266 o OR
Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Art. 266 I und 266 n nicht entspricht.

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 eines Monats kündigen.

Art. 261 OR
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.

Der neue Eigentümer kann jedoch:

- 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 Verschwägte geltend macht;
- bei einer anderen Sache das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht.

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.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Enteignung,

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:
- weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
 - weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
 - allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;
 - während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat;
 - 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;
 - 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:
- wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte;
 - wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257 d);
 - wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257 f Abs. 3 und 4);
 - infolge Veräusserung der Sache (Art. 261);
 - aus wichtigen Gründen (Art. 266 g);
 - 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:

- die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;
- die Dauer des Mietverhältnisses;
- die persönlichen familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
- einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;
- 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 Anwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war.

Art. 272 a OR

Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:

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

- bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats;
- 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:

- bei einem unbefristeten Mietverhältnis innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung;
- 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.

Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien.

Ruft die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen den Richter an, so wird der Entscheid rechtskräftig.

Art. 273 a 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, 300 und 301 OR

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