

Mitteilung der Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen

gemäss Art. 266 I des Obligationenrechts (OR).

Dieses Formular gilt für den Kanton St.Gallen.

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.**

Anfechtung: Diese Kündigung kann **innert 30 Tagen** nach Empfang bei der zuständigen Schlichtungsstelle (siehe unten) am Ort, wo sich die Liegenschaft mit den Mieträumen befindet, angefochten werden (siehe Rückseite). Bei schriftlicher Anfechtung sollen das Begehren sowie die Personalien und Adressen des Mieters und Vermieters angegeben werden, unter Beilage des Kündigungsschreibens und des Mietvertrages.

* Nichtzutreffendes streichen

(Unterschrift)

Schlichtungsstellen für Miet- und Pachtverhältnisse

Gerichtskreis:

Schlichtungsstelle:

St.Gallen

Wohnungsamt, Rathaus, 9001 St.Gallen

Rorschach

Rathaus, 9401 Rorschach

Rheintal

Grundbuchamt, Rathaus, 9450 Altstätten

Werdenberg - Sargans

Gemeindeverwaltung, Rathaus, 9470 Buchs

Gaster - See

Erdgas Obersee AG,
Gaswerkstrasse 1, Postfach 1536, 8640 Rapperswil

Ober-/Neutoggenburg

Grundbuchamt, Gemeindeverwaltung, 9630 Wattwil

Altoggenburg - Wil

Wohnungsamt, Rathaus, 9500 Wil

Untertoggenburg - Gossau

Stadtverwaltung, Bahnhofstrasse 25, 9201 Gossau

Dieses Formular wurde vom Justiz- und Polizeidepartement des Kantons St.Gallen am 25. Januar 2007 genehmigt. Es kann bei der kantonalen Materialzentrale, Regierungsgebäude, 9001 St.Gallen, bezogen werden.

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

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 unbenütztem 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 des Monats kündigen.

Art. 266 l 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 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.

Art. 266 o OR

Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Art. 266 l und 266 n nicht entspricht.

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 Abwendung 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. 273a 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.