

## Kündigung

Absender

Anrede: \_\_\_\_\_

Vor-/Nachname: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Ort und Datum \_\_\_\_\_

Adresse des Mieters

Anrede: \_\_\_\_\_

Vor-/Nachname(n): \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Bei Familienwohnungen ist die Kündigung dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen (Art. 266n OR).

Mietvertrag vom \_\_\_\_\_

Mietobjekt/Liegenschaft \_\_\_\_\_

Der mit Ihnen abgeschlossene Mietvertrag wird hiermit auf den

\_\_\_\_\_ gekündigt.

Begründung

Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter die Kündigung begründen (Art. 271, Abs. 2 OR)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Vermieters

Diese Kündigung kann innert 30 Tagen seit Empfang bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht, Bahnhofstrasse 22, 6002 Luzern, angefochten werden. Innert gleicher Frist kann bei der Schlichtungsbehörde die Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt werden.

Rechtsmittelbelehrung siehe unten

Dieses Formular ist auch für die Kündigung von nichtlandwirtschaftlichen Pachtverhältnissen anzuwenden (Art. 298 Abs. 2 OR).

Eine Abänderung des Formulars ist in keinem Fall erlaubt und ist strafbar (Urkundenfälschung)!

# Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn und Geschäftsräumen

(Auszug aus dem 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 Verschwägte;
  - 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

### Art. 272 I. 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 Verschwägte 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. 272d V. Kündigung während der Erstreckung

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.

## C. Fristen und Verfahren

### Art. 273

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.

## P. Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

### Art. 300

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).

## Auszug aus der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) vom 19. Dezember 2008

### 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.
4. In den Angelegenheiten nach Artikel 200 kann sie, soweit ein Urteilstvorschlag nach Artikel 210 oder ein Entscheid nach Artikel 212 in Frage kommt, ausnahmsweise einen Schriftenwechsel durchführen.