

# Formular zur Mitteilung der Kündigung gemäss Art. 266I und 298 des Obligationenrechts (Miet- und Pachtverträge für Wohn- und Geschäftsräume)

---

Liegenschaft:  
Miet-/Pachtobjekt:

Absender:

**EINSCHREIBEN**

## Kündigung

Gestützt auf Art. 266I (Mietvertrag) bzw. 298 (Pachtvertrag) des Obligationenrechts (OR) gebe(n) ich (wir) Ihnen die Auflösung des Vertragsverhältnisses bekannt.

## Zeitpunkt der Auflösung:

## Anfechtbarkeit der Kündigung:

Eine Kündigung eines Mietvertrages ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 und 271a OR). **Auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters** muss die Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter begründet werden (Ar. 271 Abs. 2 OR). Für Pachtverträge gilt nach Art. 300 OR sinngemäss das gleiche.

## Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses:

Die Mieterin oder der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für sie oder ihn bzw. ihre oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen der Vermieterin oder des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 und 272a OR). Für Pachtverträge gilt nach Art. 300 OR sinngemäss das gleiche.

## Zuständige Behörde und Fristen:

Die Anfechtung der Kündigung resp. das Gesuch um Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses ist **innert 30 Tagen** nach Empfang der Kündigung bei **der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietsachen, 8201 Schaffhausen**, einzureichen. Bei einem befristeten Vertragsverhältnis ist das Begehren um Erstreckung spätestens **60 Tage** vor Ablauf der Vertragsdauer bei der Schlichtungsstelle einzureichen (Art. 273 und 300 OR).

Ort und Datum:

Unterschrift:

---

Kanton Schaffhausen, Amt für Justiz und Gemeinden

Zu beziehen bei: Drucksachen- und Materialverwaltung des Kantons Schaffhausen

## Auszug aus den Bestimmungen des Obligationenrechts

### Miete:

#### Art. 271

A. Anfechtbarkeit  
der Kündigung  
I. Im allgemeinen

- <sup>1</sup> Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.  
<sup>2</sup> Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

#### Art. 271a

II. Kündigung  
durch den  
Vermieter

- <sup>1</sup> 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:
    - zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
    - seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
    - auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
    - mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat;
  - wegen Änderung in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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. 257d);
  - wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4);
  - infolge Veräusserung der Sache (Art. 261);
  - aus wichtigen Gründen (Art. 266g)
  - wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h).

#### Art. 272

B. Erstreckung  
des Mietver-  
hältnisses  
I. Anspruch des  
Mieters

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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

- <sup>1</sup> Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:
- wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d);
  - wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4);
  - wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h);
  - 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.
- <sup>2</sup> Die Erstreckung ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.

#### Art. 273

C. Verfahren:  
Behörden und  
Fristen

- <sup>1</sup> Will eine Partei die Kündigung anfechten, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Das Begehren um eine zweite Erstreckung muss der Mieter der Schlichtungsbehörde spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten einreichen.
- <sup>4</sup> Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien.
- <sup>5</sup> Ruft die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen den Richter an, so wird der Entscheid rechtskräftig.

### Pacht

#### Art. 298

IV. Form der  
Kündigung bei  
Wohn- und  
Geschäftsräumen

- <sup>1</sup> Verpächter und Pächter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Kündigung ist nichtig, wenn sie diesen Anforderungen nicht entspricht.

#### Art. 300

P. Kündigungsschutz  
bei der  
Pacht von Wohn-  
und  
Geschäftsräumen

- <sup>1</sup> Für den Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt das Mietrecht (Art. 271-273c) sinngemäss.
- <sup>2</sup> Nicht anwendbar sind die Bestimmungen über die Wohnung der Familie (Art. 273a).

#### Art. 301

Q. Behörden und  
Verfahren

Bei Streitigkeiten aus dem Pachtverhältnis richten sich die Zuständigkeit der Behörden und das Verfahren nach dem Mietrecht (Art. 274-274g).