

Vermieter / Vermieterin:  
Verpächter / Verpächterin:

Mieter / Mieterin:  
Pächter / Pächterin:

\_\_\_\_\_  
Vertreter / Vertreterin:

\_\_\_\_\_  
Hinweis: Die Kündigung einer Familienwohnung ist beiden Ehegatten / eingetragenen Partnern separat zuzustellen, Art. 266n OR

\_\_\_\_\_  
Miet- / Pachtobjekt:

**Kündigung:** Der Miet- / Pachtvertrag vom \_\_\_\_\_ für das oben erwähnte Miet- / Pachtobjekt wird mit Wirkung per \_\_\_\_\_ gekündigt.

**Begründung:**

Hinweis: Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden, Art. 271 Abs. 2 OR

**Rechtsmittel:** Diese Kündigung kann innert 30 Tagen seit Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde am Ort, wo sich die Liegenschaft befindet (siehe unten), als missbräuchlich angefochten werden;

Innert derselben Frist kann der Mieter oder Pächter bei der genannten Behörde ein Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses einreichen.

Adressen der Schlichtungsbehörden:

(Zugehörigkeit der Gemeinden gemäss den Verwaltungsregionen. Sie kann bei den Schlichtungsbehörden erfragt werden und ist via den Gemeindesucher abrufbar unter dem Link <http://www.justice.be.ch/schlichtungsbehoerden>.)

- Schlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland, Neuengasse 8, 2501 Biel, Tel. 032 344 59 00 bzw. Autorité régionale de conciliation Jura Bernois-Seeland, agence du Jura Bernois, Rue Centrale 33, 2740 Moutier, tel. 031 635 39 39
- Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau, Kreuzgraben 10, 3400 Burgdorf, Tel. 034 420 25 50
- Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern, Tel. 031 635 47 50
- Schlichtungsbehörde Oberland, Scheibenstrasse 11B, 3600 Thun, Tel. 031 635 58 00

Ort und Datum:

Unterschrift Vermieter / Verpächter / Vertreter:

\_\_\_\_\_  
Dieses Formular ist nur gültig mit den Bestimmungen des Obligationenrechts. Diese müssen rückseitig aufgedruckt oder als 2. Seite abgegeben werden.



## Auszug aus dem Obligationenrecht (Miete und Pacht)

### Art. 266l O. Beendigung des Mietverhältnisses IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen 1. Im Allgemeinen

<sup>1</sup> Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

<sup>2</sup> 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. 266n 2. Wohnung der Familie 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, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen.

### Art. 266o 3. Nichtigkeit der Kündigung

Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Artikeln 266l–266n nicht entspricht.

### 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 sonstwie geeinigt hat;
- wegen Änderungen 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 Verschwägerte;
- 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 Mietverhältnisses 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 Verschwägerte 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. 272b III. Dauer der Erstreckung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Jede Partei kann verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird.

<sup>2</sup> Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten.

### Art. 273 C. Fristen und Verfahren

<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> Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde richtet sich nach der ZPO.

<sup>5</sup> 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.

### Art. 273a D. Wohnung der Familie

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Vereinbarungen über die Erstreckung sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.

<sup>3</sup> Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

### Art. 273b E. Untermiete

<sup>1</sup> Dieser Abschnitt gilt für die Untermiete, solange das Hauptmietverhältnis nicht aufgelöst ist. Die Untermiete kann nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden.

<sup>2</sup> Bezweckt die Untermiete hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz, so wird dem Untermieter ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt. Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, so tritt der Vermieter anstelle des Mieters in den Vertrag mit dem Untermieter ein.

### Art. 298, 300, 301 Pacht

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

### Art. 257d 4. Zahlungsrückstand des Mieters

<sup>1</sup> Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzins 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.

<sup>2</sup> 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. 257f III. Sorgfalt und Rücksichtnahme

<sup>1</sup> Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

<sup>2</sup> Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

<sup>3</sup> Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

<sup>4</sup> Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.