CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Offizielles Kündigungsformular

Vermieter oder Vertreter:

_____

_____

_____

_____

Mieter:

_____

_____

_____

_____

EINSCHREIBEN

☐ Wohnung
☐ Geschäftslokal
☐ Parkplatz
☐ Garage

Haus, Strasse und Nummer, Stockwerk, Anzahl Zimmer: _____

_____

In Anwendung von Art. 266l des Obligationenrechts (OR) **kündigen wir den Mietvertrag** für das vorgenannte Objekt auf den

Nach Art. 271 Abs. 2 OR muss die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründet werden.

Der Mieter kann die Kündigung anfechten (Art. 271 und 271a OR) oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen (Art. 272 bis 272d OR). **Das begründete schriftliche Gesuch und alle sachdienlichen Unterlagen** (insbesondere Kopie des Mietvertrages, der Kündigung, der Inverzugsetzung usw.) sind innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung zu adressieren an:

Kantonale Schlichtungskommission
für Mietverhältnisse
Dienststelle für Industrie, Handel und Arbeit
Postfach 478
1951 SITTEN

Ort und Datum :

_____

Unterschrift :

_____

Dieses Formular ist nur gültig zusammen mit den Bestimmungen des Obligationenrechts auf Seite 2.

AUSZUG AUS DEM OBLIGATIONENRECHT

Art. 266n

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

[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 Verschwägerte;
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*).

Art. 272

B. Erstreckung des Mietverhältnisses

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 Verschwägerte 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.

Art. 273

C. Fristen und Verfahren

[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.

Art. 273a

D. Wohnung der Familie

[1] 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.

[2] Vereinbarungen über die Erstreckung sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.

[3] Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 273b

E. Untermiete

[1] Dieser Abschnitt gilt für die Untermiete, solange das Hauptmietverhältnis nicht aufgelöst ist. Die Untermiete kann nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden.

[2] 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. 273c

F. Zwingende Bestimmungen

[1] Der Mieter kann auf Rechte, die ihm nach diesem Abschnitt zustehen, nur verzichten, wenn dies ausdrücklich vorgesehen ist.

[2] Abweichende Vereinbarungen sind nichtig.