

(September 2022)

## **Die mietrechtliche Ausweisung**

*Gibt die Mieterschaft nach Ablauf des Mietverhältnisses der Vermieterschaft das Mietobjekt nicht zurück, kann die Räumung und Rückgabe des Mietobjekts gerichtlich durchgesetzt werden. Dieses Verfahren wird Ausweisung, auch Exmission, genannt.*

### **Anspruch auf Rückgabe der Sache**

Die Mieterschaft muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Trifft die Mieterschaft keine Anstalten zum Auszug oder zur Rückgabe des Mietobjektes, kann die Vermieterschaft ihren Anspruch durch Ausweisung und behördliche Räumung gerichtlich durchsetzen.

### **Mögliche Vorgehensweisen**

Der Vermieterschaft stehen dabei zwei Verfahrensarten zur Verfügung: entweder sie leitet einen ordentlichen Prozess ein und beantragt die Ausweisung bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen, oder die Vermieterschaft reicht beim Ausweisungsrichter im summarischen Verfahren ihr Begehren ein. Welches der beiden Verfahren rascher zum Ziel führt, hängt vom Sachverhalt ab.

### **Ausweisung im summarischen Verfahren**

Für einen erfolgreichen Prozessausgang beim Ausweisungsrichter im summarischen Verfahren müssen strenge Voraussetzungen erfüllt sein.

Der Sachverhalt muss unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar sein. Dieses Ausweisungsverfahren eignet sich somit nur für Fälle, in denen der Richter keine Zweifel am Sachverhalt haben

kann. Als Beweis zugelassen sind dabei in der Regel nur Urkunden.

Ausweisungsbegehren können dabei sowohl bei ordentlich als auch bei ausserordentlich erfolgten Kündigungen gestellt werden. Erfolgt das Ausweisungsbegehren aufgrund einer Kündigung infolge Zahlungsverzugs (Art. 257d OR), ist es von zentraler Bedeutung, dass bei der Kündigung sämtliche gesetzlichen Vorgaben erfüllt und die Fristen eingehalten wurden.

Wird das Ausweisungsbegehren gutgeheissen, erlässt der Richter einen Ausweisungsbefehl. Gleichzeitig mit dem Ausweisungsbefehl kann der Richter auch die zwangsweise Durchsetzung desselben durch das Stadt- oder Gemeindeammannamt auf entsprechenden Antrag hin anordnen.

Erhebt die Mieterschaft aber Einwendungen, die die Vermieterschaft nicht sofort entkräften kann, tritt der Richter auf das Begehren nicht ein. In diesem Fall muss die Vermieterschaft den ordentlichen Rechtsweg beschreiten und das Ausweisungsbegehren bei der zuständigen Schlichtungsbehörde einreichen.

### **Ordentliches Schlichtungsverfahren**

Ist der Sachverhalt bestritten – beispielsweise, weil die Mieterschaft mit der Kündigung nicht einverstanden ist – empfiehlt es sich, das Ausweisungsbegehren im ordentlichen Verfahren zu stellen und bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen einzureichen.

Das Gericht lädt in der Folge zu einer Schlichtungsverhandlung ein, anlässlich welcher eine Vereinbarung geschlossen und ein Auszugstermin vereinbart werden kann. Können sich die Parteien an dieser Verhandlung nicht einigen, wird der Vermieterschaft die Klagebewilligung für das Mietgericht ausgestellt, um dort die Ansprüche geltend zu machen.

### **Ausweisung während hängigem Kündigungsschutzverfahren**

In der Praxis ist häufig die Konstellation anzutreffen, bei welcher die Mieterschaft die Kündigung (ob ordentlich oder ausserordentlich) bei der Schlichtungsbehörde anfight, während die Vermieterschaft gleichzeitig eine Ausweisung im summarischen Verfahren in die Wege leitet. In einem solchen Fall sieht die Rechtsprechung vor, dass das Schlichtungsverfahren auf entsprechenden Antrag der Vermieterschaft sistiert werden kann und der Ausweisungsrichter im summarischen Verfahren über die Gültigkeit der Kündigung vorfrageweise entscheidet.

### **Kostenfolgen und Verfahrensdauer**

Die Mieterschaft hat für die gesamte Dauer des Verfahrens für die Benutzung der Wohnung den vereinbarten Mietzins zu bezahlen. Ebenso hat sie bei einer erfolgreichen Ausweisung für die Verfahrenskosten sowie auch für die Kosten der Wohnungsräumung aufzukommen. Letztere Kosten müssen von der Vermieterschaft jedoch vorgeschossen werden und können anschliessend bei der Mieterschaft eingefordert werden.

Die durchschnittliche Verfahrensdauer einer Ausweisung im summarischen Verfahren beläuft sich auf vier bis sechs Monate ab Einleitung des Verfahrens beim Gericht.

### **Zusammenfassung und Empfehlung**

Das summarische Ausweisungsverfahren ist für die Vermieterschaft eine gute Option, sofern die Verhältnisse klar sind. Andernfalls empfiehlt es sich, die Ausweisung im ordentlichen Verfahren durchzuführen.

Für eine rasche und erfolgreiche Ausweisung durch den Einzelrichter im summarischen Verfahren ist es aber wichtig, dass alle formellen Voraussetzungen erfüllt

sind. Insbesondere beim häufigsten Fall in der Praxis – der Kündigung wegen ausbleibender Mietzinszahlungen – ist die Einhaltung der Fristen bei der Mahnung sowie der Form und Frist der anschliessenden Kündigung immens wichtig.

*Haben Sie weitere Fragen zum Ausweisungsverfahren oder wünschen Sie als Vermieter/in Unterstützung in einer mietrechtlichen Angelegenheit?*

*Gerne unterstütze und begleite ich Sie!*



Dr. Marianne Schaub-Hristić  
Rechtsanwältin

Schaub Hochl Rechtsanwälte,  
Theaterstrasse 29, 8400 Winterthur  
Tel: 052 213 35 35

[schaub@schaubhochl.ch](mailto:schaub@schaubhochl.ch)  
[www.schaubhochl.ch](http://www.schaubhochl.ch)