

# Die Krux mit der Ausweisung

Weigert sich der Mieter – trotz rechtsgültiger Kündigung – hartnäckig auszuziehen, sollte der Vermieter mit der Ausweisung nicht zu lange zuwarten, da der Mieter diese praktisch nach Belieben verzögern kann.

BENJAMIN DÜRIG\*

**GRUNDSATZ.** Verharrt der Mieter trotz gültiger Kündigung im Mietobjekt (bzw. bei befristetem Mietverhältnis: trotz zufolge Zeitablaufs eingetretenem Mietende), so kann der Vermieter ihn ausweisen lassen, gegebenenfalls mit Hilfe der Polizei. Das Ausweisungsverfahren ist kantonal geregelt. Im Folgenden soll ein besonderes Augenmerk auf das bernische und zürcherische Verfahren gerichtet werden, welche noch bis am 31.12.2010 gelten. Danach tritt die gesamtschweizerische ZPO in Kraft. Ob dies grossartige Änderungen mit sich bringen wird, wird sich zeigen. Nachfolgend zu den Voraussetzungen der Ausweisung im Einzelnen.

**BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES.** Die Ausweisung kann grundsätzlich erst nach rechtskräftiger Beendigung des Mietverhältnisses, d.h. nach Abschluss allfälliger Kündigungsschutzverfahren und allenfalls daran anschliessender Gerichtsverfahren, verlangt werden. Ausnahmsweise kann ein Ausweisungsbegehren aber schon vorsorglich auf Ende der Kündigungsfrist (bzw. bei befristetem Mietverhältnis: auf Mietende) gestellt werden, wenn der Mieter klar zu verstehen gibt, dass er nach Ablauf der Kündigungsfrist (bzw. am Mietende) nicht auszuziehen gedenkt. Dafür bedarf es aber konkreter Hinweise, welche der Vermieter zu beweisen hat.

**ZUSTÄNDIGKEIT UND VERFAHREN.** Zuständig für die Behandlung von Ausweisungsbegehren ist in Bern der «Exmissionsrichter» und in Zürich der «Befehlsrichter». Dies ist in Bern der Gerichtspräsident im summarischen Verfahren am Ort der Mietsache – und nicht das Mietamt. In Zürich ist es der Einzelrichter im summarischen Verfahren am Ort der Mietsache – und nicht die Schlichtungsbehörde.

Das Begehren ist in beiden Kantonen ohne vorherigen Aussöhnungsversuch direkt beim Ausweisungsrichter anhängig zu machen. Das Gesuch ist zu begründen. Ihm kann dann stattgegeben werden, wenn vom Vermieter glaubhaft gemacht wird, dass kein Mietverhältnis mehr besteht. Zu diesem Zweck sind unbedingt Mietvertrag und Kündigung beizulegen sowie, wenn wegen

Zahlungsverzuges ausserordentlich gekündigt wurde, auch die Mahnung mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR). Der Richter wird die Ausweisung nur aussprechen, wenn die entsprechenden Fristen eingehalten wurden (vgl. dazu Teil 3 dieser Artikelserie).

Im Ausweisungsentscheid setzt der Richter dem Mieter noch eine letzte Frist, um auszuziehen. Zieht der Mieter nicht aus, muss der Vermieter im Kanton Bern beim Richter die Ermächtigung zum Beizug der Polizei einholen (Vollstreckungsentscheid), während im Kanton Zürich diese Ermächtigung in der Regel bereits im Ausweisungsentscheid erteilt wird. Dafür kann der Mieter im Kanton Zürich gegen den Ausweisungsentscheid Einsprache erheben. Tut er dies, lädt der Richter in der Regel zur Verhandlung vor, was einige Wochen dauern kann. Der Ausweisungsentscheid wird diesfalls erst im Anschluss an die Verhandlung gefällt.

**RECHTSMITTEL.** Gegen den Ausweisungsentscheid kann nur dann das Rechtsmittel der Appellation (Bern) resp. des Re-

kelserie), die eintritt, wenn der Vermieter in einem Verfahren unterliegt, dauert die streitige Periode in vielen Fällen drei Jahre, was wiederum bedeutet, dass in diesen Fällen der Streitwert leicht CHF 8000.– überschreiten kann und somit die Appellation resp. der Rekurs zulässig ist. Genauere Angaben zur Berechnung des Streitwerts enthält das Kreisschreiben Nr. 24 der Zivilabteilung des Obergerichts des Kantons Bern, abrufbar unter [http://www.jgk.be.ch/site/og\\_zivil\\_ks24.pdf](http://www.jgk.be.ch/site/og_zivil_ks24.pdf).

Appelliert der Mieter (in Bern) resp. legt er Rekurs ein (in Zürich), so ist der Ausweisungsentscheid einstweilen nicht vollstreckbar und der Mieter kann in der Wohnung bleiben bis zum Entscheid des Obergerichts. Falls der Mieter den Entscheid des Obergerichts beim Bundesgericht anfechtet, ändert dies im Prinzip nichts an der Vollstreckbarkeit des Entscheids, da die Beschwerde ans Bundesgericht grundsätzlich keine «aufschiebende Wirkung» hat, das heisst, dass sie die Vollstreckbarkeit nicht hemmt. Der Mieter kann jedoch die aufschiebende Wirkung beim Bundesgericht beantra-



» Ein böswilliger Mieter kann durch Ausschöpfung der Rechtsmittel eine Ausweisung monatelang hinauszögern.«

Benjamin Dürig

kurses (Zürich) erhoben werden, wenn der Streitwert CHF 8000.– übersteigt. Der Streitwert bei Ausweisungen berechnet sich nach der sogenannten «streitigen Periode». Das heisst, es wird darauf abgestellt, wie viel Mietzins noch anfallen würde, wenn das Ausweisungs-gesuch abgelehnt würde und der Vermieter auf den nächsten ordentlichen Termin kündigen müsste.

Aufgrund der dreijährigen Sperrfrist (Art. 271a Absatz 1 lit. e und Absatz 2 OR; mehr dazu in Teil 6 dieser Arti-

gen. Wird dieser Antrag gutgeheissen, bleibt er sogar bis zum Ende des bundesgerichtlichen Verfahrens in der Wohnung!

Die erwähnte Sperrfrist gilt unter anderem dann nicht, wenn wegen Zahlungsverzuges ausserordentlich gemäss Art. 257d OR gekündigt wurde. In diesen Fällen ist die streitige Periode viel weniger lang, in der Regel nur wenige Monate. In solchen Fällen ist deshalb der Streitwert häufig kleiner als CHF 8000.– und gegen den Ausweisungs-



scheid deshalb nur eine Nichtigkeitsklage (Bern) resp. Nichtigkeitsbeschwerde (Zürich) möglich. Die Nichtigkeitsklage/Nichtigkeitsbeschwerde hat im Gegensatz zur Appellation/Rekurs keine «aufschiebende Wirkung», so dass die Ausweisung trotz deren Einreichung vollstreckbar ist. Der Mieter kann allerdings beantragen, dass der Nichtigkeitsklage/Nichtigkeitsbeschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt werde. Wird dieser Antrag gutgeheissen, kann der Mieter bis zum Entscheid in der Wohnung bleiben.

Als ob der Mieter damit nicht bereits genug Möglichkeiten hätte, die

Ausweisung zu verschleppen, kann er darüber hinaus im Kanton Bern auch gegen den Vollstreckungsentscheid noch Einsprache und gegebenenfalls Appellation oder Nichtigkeitsklage erheben.

**FAZIT.** Ein widerspenstiger Mieter hat es in der Hand, die Ausweisung durch trölerische (missbräuchliche) Erhebung von Rechtsmitteln um Monate, ja Jahre hinauszuzögern. Aus diesem Grund sollte der Vermieter nicht zu lange zuwarten mit dem Ausweisungsgesuch, da bis zum Vorliegen des Ausweisungsentscheids ohnehin einige Zeit ins Land ziehen wird. ●



**\*BENJAMIN DÜRIG**

Benjamin Dürig arbeitet seit kurzem als Rechtsanwalt bei Froriep Renggli Rechtsanwälte in Zürich, nachdem er bisher im Kanton Bern bei SchaerPartners Rechtsanwälte angestellt war. Bevor er anwaltlich tätig wurde, arbeitete er während 4

Jahren als Gerichtsschreiber an einem zürcherischen Bezirksgericht, wo er unter anderem auch bei der Mietschlichtungsbehörde und beim Mietgericht tätig war.

**WEITERE INFORMATIONEN**

finden Sie unter [www.froriep.com](http://www.froriep.com) (Navigation: Zürich).

ANZEIGE



**An morgen denken**  
und schon heute profitieren

Die Verlockungen kurzfristiger Einsparungen und Vorteile sind gross. Vernünftiges Handeln erfordert aber die Bereitschaft, über den Moment hinauszudenken und vorrangig auf Qualität zu setzen. Denn kompromisslose Qualität ist noch immer die beste Voraussetzung für überdurchschnittliche Beständigkeit. Und die zahlt sich auch langfristig aus. Vom Vorteil, gleich von Beginn an maximale Qualität geniessen zu können, ganz zu schweigen.

Entdecken Sie jetzt, warum Sie mit den neuen Merker-Waschmaschinen, Trocknern und -Geschirrspülern einfach mehr profitieren, und überzeugen Sie sich von:

- überdurchschnittlicher Verarbeitungsqualität
- vorbildlichem Bedienungskomfort
- maximaler Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit
- beispielhafter Zuverlässigkeit und Langlebigkeit

sowie von:

- umfassenden und kompetenten Service- und Supportleistungen des Merker-Kundendienstes
- den Vorzügen des Merker-Express-Services für MFH-Geräte (Pannenbehebung innert 24h)



**Merker**  
forever

Merker AG • Althausstrasse 70 • 8105 Regensdorf • Telefon: 044 847 21 00 • E-Mail: [info@merker.ch](mailto:info@merker.ch) • Internet: [www.merker.ch](http://www.merker.ch)