

**Cornelia Mattig**

Rechtsanwältin und Urkundsperson
M.Law mit Vertiefung im Wirtschaftsrecht UZH
LL.M. in European Law Queen Mary University of London



Blog > Rechtsberatung > Mietausweisung - ein schleichendes Ende

04.2018

Mietausweisung – ein schleichendes Ende

Geht ein Mietverhältnis zu Ende, muss der Mieter dem Eigentümer die Mietsache auf den Kündigungstermin zurückgeben. In der Praxis kommt es oft vor, dass der Mieter das Mietobjekt nicht freiwillig zurückgibt oder sogar unauffindbar ist. Diesfalls muss der Vermieter seinen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache erzwingen.

Der Vermieter benötigt einen richterlichen Ausweisungsbefehl, um den Mieter zwangsweise aus dem Mietobjekt auszuweisen. Der Mieter wird also unter Androhung des Zwangsvollzugs angewiesen, die Mietsache unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zurückzugeben. Um einen solchen Ausweisungsbefehl zu erhalten, hat der Vermieter zwei Möglichkeiten:

1. Summarisches Verfahren

Der Vermieter muss in diesem Fall das Ausweisungsgesuch beim Gericht am Ort des Mietobjektes einreichen. In diesem Verfahren erhält der Vermieter einen Ausweisungsbefehl, sofern der Sachverhalt unbestritten und sofort beweisbar sowie die Rechtslage klar ist. Wenn sich der Mieter gegen die Ausweisung wehrt und Einwände gegen die Ausweisung erhebt, die der Vermieter nicht sofort entkräften kann, wird der Richter auf das Ausweisungsgesuch nicht eintreten und den Vermieter auf den ordentlichen Prozessweg verweisen. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass kein vorgängiges Schlichtungsverfahren erforderlich und die Verfahrensdauer kürzer ist.

Zuständig ist das Gericht am Ort des Mietobjektes. Das schriftliche und unterzeichnete Ausweisungsbegehren muss Angaben zu den Parteien und ihren Vertretern, die Rechtsbegehren, eine Begründung und ein Verzeichnis über die Beweise enthalten. Wer rechtlich unerfahren ist, sollte sich an eine Fachperson wenden.

2. Ordentliches Verfahren

Sofern eine Mietausweisung im summarischen Verfahren nicht möglich ist – an der Gültigkeit der Kündigung somit Zweifel bestehen –, muss die Ausweisung auf dem ordentlichen Verfahrensweg durchgesetzt werden. Der Vermieter muss das Gesuch bei der am Ort des Mietobjektes zuständigen Schlichtungsbehörde einreichen. Das Gesuch muss ebenfalls Angaben zu den Parteien und ihren Vertretern, die Rechtsbegehren, (sowie eine Begründung) und ein Verzeichnis über die Beweise enthalten. Ziel der Schlichtungsverhandlung ist die Erzielung einer Einigung zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Gelingt dies nicht, stellt die Schlichtungsbehörde dem Vermieter die Klagebewilligung aus, mit welcher der Vermieter innert 30 Tagen an das zuständige Gericht gelangen kann.

Mit dem Ausweisungsbefehl ist es oftmals noch nicht getan, da einige Mieter das Mietobjekt trotzdem nicht zurückgeben. Im richterlichen Ausweisungsbefehl wird daher auch gleich die Vollstreckung geregelt. Nach Einräumung einer letzten Auszugsfrist unter Androhung der Zwangsausweisung räumt die zuständige kantonale Behörde zusammen mit der Polizei die Mietsache. Dafür wird vom Vermieter regelmässig ein Kostenvorschuss verlangt. Handelt es sich beim Mietobjekt um Geschäftsräumlichkeiten, kann dieser beträchtliche Höhen annehmen. Zwar kann der Vermieter vom Mieter die Rückerstattung dieses Kostenvorschusses verlangen, allerdings hat der Mieter oftmals kein Geld mehr dafür.

Noch schwieriger gestaltet sich der Fall, wenn der Mieter verschwindet und nicht mehr auffindbar ist. Dann können ihm keine Mitteilungen mehr zugestellt werden und die gerichtlichen Mitteilungen müssen im Amtsblatt publiziert werden. Dies führt zu einem erheblichen Zeitverlust. Auf den Kosten des Ausweisungsverfahrens, des Vollzugs der Ausweisung sowie dem Mietzinsausfall bleibt der Vermieter häufig sitzen.

Wird ein Ausweisungsverfahren notwendig, muss immer mit finanziellem und zeitlichem Aufwand gerechnet werden. Die Rückerstattung dieser Kosten durch den Mieter steht dann meist in den Sternen. Es empfiehlt sich jedoch, mit dem Mieter frühzeitig das Gespräch zu suchen, ihn über die Kündigung zu informieren und ihm genügend Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt einzuräumen.



** Es empfiehlt sich, den Mieter frühzeitig über die Kündigung zu informieren und ihm genügend Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt einzuräumen.*

© iStock.com/vicnt

Tags: Rechtsberatung, Mieter, Vermieter, Mietobjekt, Ausweisungsbefehl