

Ausweisung des Mieters nach Kündigung

Nach erfolgter rechtmässiger Kündigung ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt zu räumen und zurückzugeben. Dieser Beitrag befasst sich mit den rechtlichen Möglichkeiten, falls der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt.



Alain Meier

MLaw, Rechtsanwalt, Siegrist Ries und Partner, Rechtsanwälte und Notariat, Aarau

Nach Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Der Mieter hat das Mietobjekt zu räumen und dem Vermieter gereinigt und unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben.

In der Praxis kommt es vor, dass dem Mieter gekündigt wird, er sich aber weigert, das Mietobjekt zu räumen. Sei es, weil er die Kündigung als unzulässig erachtet oder weil er das Mietobjekt nicht verlassen will. Erachtet der Mieter eine Kündigung als miss-

bräuchlich, so kann er diese innert 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten (Art. 273 Abs. 1 OR). Bis zum Abschluss des Schlichtungsverfahrens und eines allfälligen anschliessenden Gerichtsverfahrens ist die Kündigung nicht rechtskräftig und der Mieter ist demnach nicht verpflichtet, das Mietobjekt zu verlassen. Ein renitenter Mieter kann – auch wenn seine Vorbringen unbegründet sind – den Vermieter in aufwändige und langwierige Verfahren verwickeln und die Räumung des Mietobjekts für beträchtliche Zeit verzögern.

Rechtsschutz in klaren Fällen

Die Zivilprozessordnung kennt das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen, welches, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, für die zeitnahe Ausweisung des Mieters aus dem Mietobjekt sorgen kann.

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO kann das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zur Anwendung gelangen, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Das Verfahren betreffend Rechts-

schutz in klaren Fällen ist auf einen zügigen Entscheid des Gerichts ausgelegt. So muss etwa, anders als es grundsätzlich vor der Anrufung des Gerichts vorgesehen ist, kein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden. Im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen wird üblicherweise nur ein Schriftenwechsel durchgeführt und auf eine Verhandlung verzichtet. Das Verfahren kann bereits vor Ablauf des Mietverhältnisses eingeleitet werden, wenn der Vermieter mit guten Gründen davon ausgehen kann, dass der Mieter die Mietsache nicht termingerecht verlassen wird. Der Vermieter kann bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist und unabhängig davon, ob der Mieter die Kündigung angefochten hat, im Verfahren nach Art. 257 Abs. 1 ZPO die Ausweisung des Mieters aus der Mietsache verlangen.

Das Verfahren nach Art. 257 Abs. 1 ZPO scheint demnach ein geeignetes Mittel, um zu einem raschen Entscheid über die Ausweisung des Mieters zu gelangen. Es birgt aber auch Tücken. Voraussetzung für das Verfahren ist, dass der Sachverhalt, also die Tatsachen, auf welche sich das Gericht stützen soll, sofort beweisbar oder unbestritten ist und die Rechtslage klar ist. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Sachverhalt sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern². Wird die Zulässigkeit der Kündigung schlüssig bestritten oder müssen umfangreiche Beweise abgenommen werden (z. B. Zeugen), liegt kein klarer Fall vor. So können etwa

Durchatmen!
Wir sorgen für saubere Luft.

Lüftungsreinigung
 Kanalunterhalt
 Kanalsanierung

Kanal total kanaltotal.ch

Kündigungen wegen Vertragsverletzungen des Mieters (z. B. Verstoss gegen ein Tierhaltungsverbot, Streit unter Mietern als Störung des Hausfriedens) relativ einfach bestritten werden (z. B. mit den Vorbringen, dass ein anderer Mieter den Hausfrieden stört oder dass keine Tierhaltung stattfindet). Der Sachverhalt ist in diesen Fällen nicht unbestritten und meist nicht sofort mittels Urkunden beweisbar.

Ein Verfahren im Rechtsschutz nach klaren Fällen ist nur bei sofort beweisbarem Sachverhalt zu empfehlen. Im Mietrecht liegt dies häufig bei Kündigungen wegen Zahlungsverzug (Art. 257d OR) vor. Der Vermieter muss darlegen, dass ein Zahlungsverzug des Mieters vorliegt, der Zahlungsrückstand auch nach Ansetzen einer Nachfrist (bei Wohn- und Geschäftsräumen: 30 Tage) nicht beglichen wurde und die Kündigung sodann unter Einhaltung der Formalien und der Frist (bei Wohn- und Geschäftsräumen: 30 Tage) ausgesprochen wurde. Der Sachverhalt gestaltet sich bei Zahlungsverzugskündigungen üblicherweise überschaubar und ist besser beweisbar als bei anderen Kündigungen. Auch bei Zahlungsverzugskündigungen ist aber Vorsicht geboten, Schwierigkeiten können sich etwa ergeben, wenn der Mieter die offenen Mietzinse nicht durch Einzahlung, sondern durch Verrechnung tilgt und damit der Bestand der Verrechnungsforderung Streitpunkt wird oder einzelne Sachverhaltelemente (z. B. Abwarten der Zahlungsfrist von 30 Tagen) nicht genügend behauptet und bewiesen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen ein Verfahren ist, welches geeignet ist, eine schnelle Ausweisung des Mieters aus dem Mietobjekt zu bewirken. Voraussetzung für eine Gutheissung der Klage ist allerdings, dass die Sach- und Rechtslage sofort klar ist. Nur bei klaren Fällen ist ein Vorgehen nach Art. 257 ZPO zu empfehlen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Zeit und Geld in ein Verfahren investiert werden, welches schlussendlich nicht zum Ziel führt. Dies gilt umso mehr, als auch ein Verfahren in Rechtsschutz in

klaren Fällen eine gewisse Zeit dauert. Nach Einreichung des Gesuches durch den Vermieter erhält der Mieter Gelegenheit zur Stellungnahme. Allenfalls folgen danach weitere Stellungnahmen von Vermieter und Mieter und schlussendlich dauert es wiederum einige Wochen, bis das Gericht das Urteil fällt. Von der Gesuchseinreichung bis zu einem rechtskräftigen Urteil können ohne Weiteres mehrere Monate vergehen.

Ausweisung nach Verfahren

Kommt ein Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen nicht in Frage, hat der Vermieter den üblichen Verfahrensweg zu beschreiten. Zuerst ist die Schlichtungsbehörde anzurufen. Kommt es im Schlichtungsverfahren zu keiner Einigung, wird die Klagebewilligung ausgestellt, welche den Gang an das Gericht ermöglicht. Dieses Vorgehen dauert länger als ein Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen, setzt aber nicht voraus, dass der Sachverhalt sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Der Vermieter kann sich zweimal uneingeschränkt zum Sachverhalt äussern und die Beweismittel sind nicht beschränkt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es verschiedene Verfahren gibt, im Rahmen deren der Mieter verpflichtet werden kann, ein Mietobjekt zu räumen und dem Vermieter zurückzugeben. Das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen verspricht eine schnelle Erledigung der Angelegenheit, weist aber verschiedene Tücken auf. Es ist nur zu empfehlen, wenn der Sachverhalt sofort bewiesen werden kann und die Rechtslage klar ist. Vor der Anrufung des Gerichts ist im Einzelfall zu prüfen, wie vorgegangen werden soll. Es empfiehlt sich, vor der Anrufung eines Gerichts anwaltlichen Rat beizuziehen. Mit einer frühzeitigen Abklärung und Prüfung des Vorgehens können zeit- und kostenaufwendige Gerichtsverfahren vermieden werden.

¹ BGer 4A_401/2020 vom 30. September 2020, E. 5.2.

² BGE 138 III 620, E. 5.1.1.

ENERGIE

energieberatungAARGAU



Es lohnt sich!

Wir beraten Sie gerne bei allen Fragen rund um das Thema Gebäude und Energie, zum Beispiel zu:

- Gebäudeerneuerungen
- Fensterersatz
- Heizungs- und Boilerersatz
- Solaranlagen
- elektrischen Verbrauchern und Beleuchtung
- Neubauten
- Förderprogrammen

energieberatungAARGAU – eine Dienstleistung des Kantons Aargau

Kostenlose Beratung am Telefon und per Mail:

062 835 45 40
energieberatung@ag.ch

Beratungen vor Ort durch unabhängige Fachleute

Weitere Informationen finden Sie unter www.ag.ch/energieberatung

