Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 77 (2002)

Heft: 11

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Autor des folgenden Beitrags ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Das Ausweisungsverfahren

Eine Folge der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt dürfte sein, dass Mieter häufiger in der Wohnung verbleiben, obwohl ihr Mietverhältnis ordentlich oder ausserordentlich aufgelöst worden ist. In derartigen Fällen kommt einige Arbeit auf die Genossenschaft zu.

Damit ein gerichtliches Ausweisungsverfahren erfolgreich vonstatten geht, ist dem anwendbaren Prozessrecht genügend Beachtung zu schenken. Vernachlässigt man dies, kann es geschehen, dass die Genossenschaft den ihr an sich zustehenden Ausweisungsanspruch unter Umständen erst mit zeitlicher Verzögerung und mit zusätzlichen Kostenfolgen durchzusetzen vermag oder aber im schlimmsten Fall ihren Anspruch vollständig einbüsst. Das geltende Mietrecht enthält nur eine einzige Bestimmung zur Mieterausweisung, nämlich Art. 274d OR.[1] Im Weiteren untersteht das Ausweisungsverfahren dem kantonalen Prozessrecht, und die Kantone sind in der Ausgestaltung frei.
Gerade infolge des Nebeneinanders von Vorschriften sowohl des Bundes als auch des kantonalen Rechtes ist das Ausweisungsverfahren mit verschiedenen Tücken behaftet. Je nach Ausgestaltung ist es in einem ordentlichen, einem beschleunigten oder sogar in einem summarischen Verfahren vorgesehen, wobei sich Letzteres vor allem durch eine Einschränkung der zulässigen Beweismittel auszeichnet. Die Gerichte verfügen heute oft über Internetseiten, wo allenfalls Formulare heruntergeladen werden können (vgl. www.bger.ch mit Links für die gesamte Schweiz, www.gerichte-zh.ch).
An erster Stelle folgt immer ein so genanntes *Rechtsbegehren*, in dem festgehalten wird, was überhaupt durchgesetzt werden soll. Dieses kann beispielsweise wie folgt lauten: «Es sei dem Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die 2½-Zimmer-Wohnung im dritten Stock, Mitte, an der Schönwetterstrasse 1 in . . . sofort zu räumen und ordnungsgemäss gereinigt zu verlassen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten.» Im Weiteren ist dann die eigentliche *Begründung* anzuführen, die je nach Ausgangslage verschieden ist.

Richtige Beklagte wählen. Eine weitere Hürde besteht darin, dass man die richtigen Beklagten auswählt. Der Ausweisungsentscheid aus einer Wohnung wirkt nämlich nur gegenüber den am Ausweisungsverfahren beteiligten Mietern, nicht aber gegenüber anderen Bewohnern des Mietobjektes. Er wirkt aber selbstverständlich auch gegen minderjährige Kinder und Verwandte, die mit dem ausgewiesenen Mieter zusammenleben. Zu beachten ist, dass das Ausweisungsverfahren aus einer Familienwohnung sich gegen beide Ehepartner richten muss.
Sinnvollerweise wird wohl ein Ausweisungsbegehren gegen alle bekannten erwachsenen Personen zu richten sein, die das Mietobjekt belegen und sich weigern, dieses zu verlassen.
Grundsätzlich kann das Ausweisungsverfahren erst nach Ablauf der Kündigungsfrist eingeleitet werden. Ein Ausweisungsentscheid auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist kann zum Voraus erwirkt werden, wenn zum Vornherein ein querulatorisches oder renitentes Verhalten des Mieters ersichtlich ist. Dabei wird jeweils gefordert, dass eindeutig geklärt ist, dass der Mieter nicht ausziehen wird oder dass objektive Anhaltspunkte vorliegen, die befürchten lassen, dass der Mieter das Mietobjekt nicht bis zum Vertragsende verlassen wird.

Ordentliche Klage oder besonderes Verfahren. Vor der Einreichung eines Ausweisungsbegehrens sollte immer überprüft werden, ob die strengen formellen Voraussetzungen des Mietrechtes in allen Punkten eingehalten worden sind. Danach hat man grundsätzlich zwei Möglichkeiten, indem der Vermieter zum einen die Ausweisung mit einer ordentlichen, bei der Schlichtungsbehörde einzuleitenden Klage dem Mieter befehlen lassen kann. Andererseits kann man nach den meisten Prozessordnungen dem Mieter die Ausweisung in einem besonderen Verfahren befehlen lassen, das regelmässig dem summarischen Verfahren zugeordnet ist. Bei Letzterem muss man sich vergewissern, dass damit verbundene prozessuale Anforderungen erfüllt sind, um nicht bei fehlenden so genannten liquiden Verhältnissen in das ordentliche Verfahren verwiesen zu werden.
Bei allen Fällen, in denen ein Kündigungsschutzverfahren stattgefunden hat, kann man im Befehlsverfahren als Entscheidgrundlage die rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsbehörde als Ausweisungstitel einreichen. Etwas anders stellt sich die Sachlage dar, wenn ein Mieter eine Kündigung, unabhängig davon, ob es eine ordentliche oder eine ausserordentliche ist, nicht angefochten hat und auch kein Erstreckungsbegehren eingeleitet hat. In solchen Fällen hat der Ausweisungsrichter die Frage der Wirksamkeit einer Kündigung zu prüfen, und der Mieter kann entsprechende Einwendungen auch ohne Anfechtung der ▶

Auszug aus dem Formular für das Bezirksgericht Zürich

Audienzrichteramt
Postfach
8026 Zürich

klagende Partei/en (Vorname, **Name,** Geburtsdatum, Adresse)
Vertreter klagende Partei/en (Vorname, **Name,** Adresse)
beklagte Partei/en (Vorname, **Name,** Geburtsdatum, Adresse)
Vertreter beklagte Partei/en (Vorname, **Name,** Adresse)

Rechtsbegehren mit genauer Angabe des Mietobjektes, z.B. «Die beklagte Partei sei unverzüglich/bis spätestens . . . aus der 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stock der Liegenschaft . . . strasse . . . , . . . Zürich, auszuweisen.»

Begründung, z.B.
- chronologischer Ablauf der Ereignisse
- Hinweis auf Wechsel Eigentümer, Vermieter, Mieter
- langes Zuwarten nach Zahlungsfristansetzung
- langes Zuwarten nach Kündigung
- mündliche Abreden

Beilagenverzeichnis
- auf separatem Papier
- jedes Dokument ausser Vollmacht ist zu nummerieren
- Reihenfolge nach Datum, zuerst ältere, dann jüngere Dokumente
- exakte Bezeichnung jedes Dokuments mit Datum

Beilagen, namentlich
- Vollmacht/Verwaltungsvertrag
- Mietvertrag
- Zahlungsfristansetzung (Art. 257d OR)
- Abmahnung (Art. 257f OR)
- Unterlagen Ausschluss Genossenschaft
- Kündigung (Formular, evtl. Begleitbrief)
- Zustellbelege

Weitere sachdienliche Unterlagen wie
- Korrespondenz
- Vereinbarungen mit Mieterschaft

Beispiel Beilagenverzeichnis
1 Verwaltungsvertrag 03.07.1991
2 Mietvertrag 01.09.1992
3 Zahlungsfristansetzung/ Kündigungsandrohung 05.02.1999
4 Kündigung gemäss Art. 257d OR 15.02.1999
5 Begleitschreiben zur Kündigung 15.03.1999
6 Begleitschreiben zur Kündigung 15.03.1999

Kündigung noch im Ausweisungsverfahren vorbringen. Derartige Einwendungen hat dann die Genossenschaft sofort zu widerlegen, und sofern ihr das nicht gelingt, scheitert ein Ausweisungsbefehl im summarischen Verfahren.

Besonderheiten bei ausserordentlicher Kündigung. Wie am Anfang dargestellt, besteht bei ausserordentlichen Kündigungsmöglichkeiten eine mietrechtliche Vorschrift für die Ausweisungsbehörde.[2] Der Ausweisungsrichter hat also zu prüfen, ob im Falle einer Kündigung nach Art. 257d OR wegen Zahlungsverzug die strengen Voraussetzungen (Fristansetzung, Abwarten der Fristen usw.) eingehalten worden sind oder nicht, unabhängig davon, ob sich der Mieter im Verfahren dazu äussert oder nicht. Schwierig ist die Ausweisung, wenn der Ausweisungsrichter Fälle wegen übermässigem Lärm im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR zu entscheiden hat. Diese schwer beweisbaren Fälle können durch die Mieterschaft relativ einfach bestritten werden, und die Genossenschaft hat im summarischen Ausweisungsverfahren dann das Nachsehen.
Nicht ausser Acht gelassen werden darf, dass das Ausweisungsverfahren – nicht wie das Schlichtungsverfahren – kosten- und entschädigungspflichtig ist. Gemäss der zürcherischen Praxis berechnen sich der Streitwert und danach die Kosten aufgrund des hypothetischen Bruttomietzinses bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin, wobei als Anfangszeitpunkt die Einreichung des Ausweisungsbegehrens genommen wird. Die Kosten werden wie immer vor Gericht je nach dem Obsiegen beziehungsweise Verlieren verteilt.

Wie geschieht die Vollstreckung? Bei Gutheissung wird die richterliche Ausweisungsbehörde dem Mieter befehlen, das Mietobjekt zu räumen, zu reinigen und auf einen bestimmten Termin zu verlassen. Es kann aber nun noch immer vorkommen, dass der Mieter trotzdem im Mietobjekt verbleibt. Der Vermieter hat dann die Ausweisungsverfügung so genannt vollstrecken zu lassen, wobei die nach kantonalem Prozessrecht zuständige Behörde beauftragt wird. Der mit einem Rechtskraftstempel versehene Ausweisungsbefehl ist einzureichen, und es ist häufig ein Kostenvorschuss zu leisten. Es kann sein, dass der richterliche Ausweisungsbefehl schon mit seiner Ausstellung rechtskräftig geworden ist, weil der für das ordentliche Rechtsmittel erforderliche Streitwert nicht gegeben ist. In diesem Falle genügt es, den Ausweisungsbefehl einzureichen.[3]
Wenn ein (allfälliger) Kostenvorschuss geleistet worden ist, gelangt die Vollstreckungsbehörde nochmals an den Mieter, und sie weist ihn in einer neuen Verfügung darauf hin, dass an einem bestimmten Datum die zwangsweise Räumung inkl. Abtransport des Hausrates und die Auswechslung des Türschlosses durchgeführt werden wird. In der Stadt Zürich wird gleichzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass die in der Wohnung befindlichen Gegenstände beim Magazindienst des Amtes für soziale Einrichtungen eingelagert werden und vom Mieter dort selbst abgeholt werden müssten. Nach Ablauf einer Lagerfrist von einem Monat versteigert der Magazindienst diese Lagergegenstände öffentlich.
Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass das Ausweisungsverfahren einerseits prozessuale Tücken hat, andererseits in jedem Falle gewisse Zeit dauert und in dieser Zeit die Wohnung selbstverständlich nicht weitervermietet werden kann. Ein neuer Mietvertrag soll erst abgeschlossen werden, wenn die Räumung durchgeführt worden ist, da erst in diesem Zeitpunkt wirklich feststeht, dass die Wohnung leer ist.

[1] Ficht der Mieter eine ausserordentliche Kündigung an und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Wirkung der Kündigung, wenn der Vermieter gekündigt hat:
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) aus wichtigen Gründen (Art. 266g);
d) wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h).
Hat der Vermieter aus wichtigen Gründen (Art. 266g) vorzeitig gekündigt, so entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Erstreckung des Mietverhältnisses.
Wendet sich der Mieter mit seinen Begehren an die Schlichtungsbehörde (274a), so überweist diese die Begehren an die für die Ausweisung zuständige Behörde.
[2] Vgl. Fussnote 1
[3] Im Kanton Zürich liegt die Unterscheidung darin, dass bei einem Streitwert unter CHF 8000.– nur die Nichtigkeitsbeschwerde gegeben ist, und eine Verfügung in diesen Fällen mit der Ausfällung rechtskräftig geworden ist. Liegt der Streitwert über den CHF 8000.–, ist als Rechtsmittel der Rekurs zulässig und es muss eine Rechtskraftbescheinigung eingeholt werden.