

Mieterausweisung – was gilt es zu tun?

Verbleiben Mietende nach Ablauf des Mietverhältnisses in den Mieträumen, darf die Vermieterin oder der Vermieter die Mietsache nicht gewaltsam in ihren Besitz nehmen. Es muss eine gerichtliche Mieterausweisung erfolgen.

Eine Mieterausweisung erfordert als Basis und erste Voraussetzung, dass die Vermieterin einen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache hat. Ein solcher Rückgabeanspruch besteht, wenn das Mietverhältnis rechtsgenügend beendet wurde. Bei befristeten Mietverhältnissen geschieht dies durch den Ablauf der vereinbarten Dauer, bei unbefristeten Mietverhältnissen durch eine wirksame Kündigung. Sind die Mietenden Mitglied einer Wohngenossenschaft, besteht die Besonderheit, dass diese unter Umständen auch aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden müssen, damit eine Kündigung erfolgen kann. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. In jedem Fall muss bei einer Kündigung des Mietvertrags eines Genossenschaftsmitglieds ein statutarischer oder wichtiger Grund vorliegen, welcher auch den Ausschluss aus der Genossenschaft erlaubt.

Nicht geräumte Wohnung

Als zweite Voraussetzung verlangt eine Ausweisung, dass die Mietenden die Räumlichkeiten trotz dieser rechtmässigen Beendigung des Mietverhältnisses noch immer belegen, die Wohn- oder Geschäftsräume also nicht geräumt haben.

Als dritte Voraussetzung ist weiter ein zeitlich enger Konnex zwischen der Einleitung des Ausweisungsverfahrens und der Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich. Wird die Ausweisung nicht innert nützlicher Frist angestrebt, kann dies allenfalls als stillschweigender Abschluss eines neuen Mietvertrags oder als Fortsetzung des abgelaufenen Mietvertrags gedeutet werden.

Verfahrensarten

Liegen die Voraussetzungen für eine Mieterausweisung vor, ist im konkreten Einzelfall zu entscheiden, in welcher Verfahrensart die Ansprüche eingeklagt werden. Ist die Rechtslage klar und der Sachverhalt unbestritten beziehungsweise kann er sofort durch Urkunden bewiesen werden, besteht die Möglichkeit, das Ausweisungs-gesuch im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen zu stellen. Es wird folglich im sogenannten summarischen Verfahren behandelt. Dabei handelt es sich um die schnellste und einfachste Möglichkeit, einen Ausweisungsbefehl zu erhalten. Der Schlichtungsversuch fällt dahin und das Ausweisungsbegehren ist direkt an das zuständige Gericht am Ort der gelegenen Sache zu richten.

Liegen die Voraussetzungen für das summarische Verfahren nicht vor, ist die Ausweisung im vereinfachten Verfahren anzustreben. Dabei sind sämtliche Beweismittel, also nicht nur Urkundenbeweise, zulässig und es ist vorab ein Schlichtungsversuch erforderlich. Kommt anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Einigung zustande, kann die Vermieterin oder der Vermieter innert 30 Tagen eine Klage auf Mieterausweisung beim Mietgericht einreichen.

Vollstreckung

Mündet das Verfahren in einem rechtskräftigen Ausweisungsbefehl, kann die Vermieterschaft bei den zuständigen kantonalen Behörden, in der Regel bei der Polizei, die Vollstreckung des Ausweisungsbefehls verlangen.

Michael Schumacher



Ratgeber Recht

Michael Schumacher ist Rechtsanwalt und Partner bei Grossebacher Rechtsanwälte AG in Luzern.



Résumé

Si le locataire ne quitte pas les lieux à la fin du bail, il peut être expulsé. Selon les explications du guide juridique, trois conditions préalables sont nécessaires: Premièrement, le bailleur a un droit à la restitution de la chose louée. Deuxièmement, les locaux d'habitation ou commerciaux n'ont pas encore été libérés malgré la fin légale du contrat de location. Troisièmement, il faut qu'il y ait un lien temporel étroit entre l'introduction de la procédure d'expulsion et la fin du bail. Si ces trois conditions sont remplies, la procédure la plus rapide est la procédure sommaire.