



RA lic. iur. Markus Stadelmann
Marktstrasse 28
8570 Weinfelden

Tel: 071 620 26 20
www.advo-weinfelden.ch

Rechtliche Durchsetzung der Wohnungsrückgabe

Verbleibt der Mieter trotz beendeten Mietverhältnis im Mietobjekt, so kann der Vermieter sein Recht auf die Rückgabe der Wohnung einzig in einem gerichtlichen Ausweisungsverfahren durchsetzen.

Es kommt heutzutage leider nicht selten vor, dass ein Mieter sich beharrlich weigert, aus der Mietwohnung auszuziehen, obwohl das Mietverhältnis bereits geendet hat. Sieht sich ein Vermieter mit dieser Konstellation konfrontiert und will er die Wohnung unbedingt zurückhaben bzw. an einen Dritten vermieten, so ist er gezwungen, das gerichtliche Ausweisungsverfahren in Anspruch zu nehmen. Zum einen deshalb, weil es das schweizerische Recht dem Vermieter nicht erlaubt, die Mietsache gewaltsam – z.B. durch das blosses Auswechseln der Schlösser bei vorübergehender Abwesenheit des Mieters – in Besitz zu nehmen; der Vermieter begeht gegebenenfalls Hausfriedensbruch, der strafrechtlich sanktioniert werden kann. Zum anderen aber auch, weil er, wenn er seinen Anspruch auf Ausweisung nicht konsequent durchsetzt, Gefahr läuft, dass stillschweigend vom Abschluss eines neuen Mietvertrages ausgegangen wird.

Die gerichtliche Ausweisung eines Mieters kann grundsätzlich erst nach rechtskräftiger Beendigung des Mietverhältnisses, d.h. nach Abschluss eines

allfälligen Kündigungsanfechtungsverfahrens, verlangt werden. Ausnahmsweise kann ein Ausweisungsverfahren aber schon vorsorglich auf Mietende gestellt werden, wenn der Mieter eindeutig zum Ausdruck bringt, dass er nach Vertragsbeendigung nicht auszuziehen gedenkt. Dafür bedarf es aber konkreter Hinweise, welche der Vermieter zu beweisen hat.

Der Vermieter kann die Ausweisung des Mieters entweder in einem schnellen, schriftlichen Verfahren oder aber in einem ordentlichen Prozess anstrengen. Das rein schriftliche Verfahren kommt indes nur dann in Betracht, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Diese Voraussetzungen sind regelmässig nur bei unangefochten gebliebenen ordentlichen Kündigungen oder bei ausserordentlichen Kündigungen zufolge Zahlungsverzugs gegeben.

In jedem Fall kann es für den Vermieter Monate dauern, bis er wieder frei über seine Wohnung verfügen kann. Umso wichtiger ist es, dass er eine Kündigung form- und fristgerecht ausspricht und das Ausweisungsverfahren zügig einleitet, wofür er unter Umständen auch rechtlichen Rat in Anspruch nehmen sollte. Dem Mieter seinerseits ist das Spiel auf Zeit freilich nicht zu empfehlen, fallen doch mit jedem negativen Gerichtsentscheid Verfahrens- und Parteikosten an, die letztlich er zu tragen hat.