

Checkliste Ausweisungsgesuch im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen

Achtung: Falls Sie nicht selber Juristin oder Jurist sind oder über viel Erfahrung in rechtlichen Angelegenheiten verfügen, werden Ihnen die folgenden Hinweise nur in einfachen Fällen weiterhelfen. In heikleren Fällen fragen Sie bei rechtlich versierten Fachpersonen nach, zum Beispiel bei einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt. Keine Beratung anbieten kann Ihnen das Gericht, da die hier arbeitenden Personen sonst möglicherweise als befangen abgelehnt werden könnten. Die Hinweise sind zudem vereinfacht, deshalb nicht ganz präzise, und sie erfassen nicht alle möglichen Fälle.

Verfahren

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt dem Gesuchsteller. Kann der Rechtsschutz nicht gewährt werden, tritt das Gericht darauf nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Dem Gesuchsteller steht in diesem Fall die Klage im ordentlichen Verfahren offen. Einreden und Einwendungen muss der Gesuchsgegner im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht glaubhaft machen oder gar strikte beweisen. Sie machen das Gesuch bereits illiquid, wenn sie vom Gesuchsteller nicht sogleich als unerheblich oder unzutreffend entkräftet werden können oder wenn sie nicht haltlos sind. Im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen kann das Verfahren direkt beim Gericht eingeleitet werden. Der Gang zur Schlichtungsbehörde erübrigt sich.

In der Praxis am häufigsten sind die Ausweisungsverfahren nach einem Zahlungsverzug des Mieters (Art. 257d OR). Gelegentlich anzutreffen sind auch Verfahren nach Ablauf einer festen Mietdauer, nach einer ordentlichen Kündigung seitens des Vermieters oder Mieters oder gestützt auf eine Vereinbarung, worin Vermieter und Mieter übereingekommen sind, den Vertrag auf einen bestimmten Termin aufzulösen.

Kein Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, sondern ein Vollstreckungsverfahren ist anzustrengen, wenn bereits ein vollstreckbarer Entscheid eines Gerichts vorliegt, der den Mieter verpflichtet, das Mietobjekt auf einen bestimmten Zeitpunkt zu verlassen, oder eine Vereinbarung vor Gericht oder Schlichtungsbehörde mit diesem Inhalt geschlossen worden ist.

Zuständigkeit

- **Örtlich zuständig** ist in der Regel das Gericht am Ort des Mietobjekts.
- **Sachlich zuständig** ist in der Regel ein Bezirks- oder das Handelsgericht.
Die Zuständigkeit des Handelsgerichts setzt voraus, dass es im betreffenden Kanton ein Handelsgericht gibt (AG, BE, SG, ZH) und dass eine handelsgerichtliche Streitigkeit vorliegt, d.h.
 - dass beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind,
 - dass die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist,
 - dass gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht zulässig ist.

Eingabe

- Das Gesuch samt Begründung muss von einer zur Unterschrift berechtigten Person unterzeichnet sein. Dabei muss klar sein, wer die Unterschrift geleistet hat.
- Gesuch, Beilagenverzeichnis und Beilagen sind mindestens in zwei Exemplaren einzureichen. Bei mehr als einer Gegenpartei muss für jede weitere Partei ein zusätzliches Exemplar eingereicht werden.

Parteien und Vertreter

- Die **Angaben** zu den Parteien und ihren Vertretern müssen vollständig sein. Die erforderlichen Angaben entnehmen Sie dem Gesuchsformular. Die Bezeichnung juristischer Personen muss mit dem Handelsregistereintrag übereinstimmen.
- **Gesuchsteller/in** im Ausweisungsverfahren ist in der Regel der/die Vermieter/in

- **Gesuchsgegner/in** sind in der Regel jene (erwachsenen) Personen, die sich ohne Rechtsgrund (Kündigung, Fristablauf, kein Mietverhältnis etc.) im Objekt aufhalten.
- Als **Vertreter/in** kommt nur eine natürliche Person in Frage, keine AG, GmbH, Genossenschaft etc.; als berufliche Vertreter sind nur Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte zugelassen, nicht aber Liegenschaftsverwalter etc.

Rechtsbegehren

Wird nicht bereits mit dem Gesuch um Ausweisung ein Antrag auf Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen gestellt, besteht die Gefahr, dass zur Durchsetzung des Anspruchs ein weiteres Gerichtsverfahren durchgeführt werden muss. Das angeführte Beispiel sieht deshalb [in eckigen Klammern] die in der Praxis geläufige Möglichkeit vor, den Antrag um Ausweisung mit dem Antrag auf Vollstreckungsmassnahmen zu verbinden. Im Übrigen handelt es sich bloss um ein Beispiel, das dem jeweiligen Fall anzupassen ist.

1. Der Gesuchsgegner sei zu verurteilen, _____ (genaue Bezeichnung des Mietobjekts/der Mietobjekte, Zimmerzahl, Stockwerk etc.), _____ (Adresse des Mietobjekts/der Mietobjekte), unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.
- [2. Das zuständige _____ (im Kanton Zürich: Stadttammannamt oder Gemeindeammannamt) sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.]
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners.

Begründung

Das Gesuch muss unterzeichnet sein und eine schlüssige Begründung enthalten, die auf die Beweismittel Bezug nimmt und in der alle massgeblichen Tatsachen vorgebracht werden. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, die massgeblichen Tatsachen aus den vorgelegten Akten zusammenzusuchen. Die Begründung umfasst insbesondere folgende Punkte:

- Chronologischer Ablauf der massgeblichen Ereignisse (Hinweise auf den Vertragsschluss, Parteiwechsel, Mietzinserhöhungen, Zahlungsfristansetzung, Kündigung etc.)
- Gründe für die Beendigung oder den Nichtbestand des Mietverhältnisses, beispielsweise
 - wann und wie die **Kündigung** und in den Fällen einer **Zahlungsverzugskündigung** (Art. 257d OR) die **Zahlungsfristansetzung** zugestellt worden sind
 - Umstände der Vertragsaufhebung durch Aufhebungsvereinbarung, Zeitablauf, Kündigung des Mieters etc.
- den Hinweis auf einen allfälligen Wechsel des Eigentümers, des Vermieters oder des Mieters
- die Gründe für ein langes Zuwarten des Vermieters nach der Zahlungsfristansetzung mit der Kündigung
- die Gründe für ein langes Zuwarten des Vermieters nach der Kündigung mit dem Gesuch um Ausweisung
- die getroffenen mündlichen Abreden
- ob es sich um eine Familienwohnung gemäss Art. 266m OR handelt (bei der gemäss Art. 266n OR die Zahlungsfristansetzung und die Kündigung beiden Partnern je separat zuzustellen ist)
- Streitwert in Franken
- die Gründe, warum eine Parteientschädigung verlangt wird

Wichtig ist, dass der Gesuchsteller das Gesuch von Anfang an sorgfältig begründet und sämtliche massgeblichen Belege einreicht. Er muss damit rechnen, dass ihm das Gericht nach der Stellungnahme der Gegenpartei keine Gelegenheit mehr einräumt, etwas Neues vorzubringen und neue und ergänzende Unterlagen einzureichen. Ein Gesuch kann allein daran scheitern, dass es keine oder keine genügende Begründung enthält. Ein negativer Entscheid belastet den Gesuchsteller mit Kosten, bringt ihm aber keinen Nutzen.

Beilagen (Beweismittel)

Sämtliche Beilagen sind mit dem Gesuch einzureichen, nicht erst, wenn die Gegenpartei eine Tatsache bestreitet. Zudem müssen sie vollständig sein. Ein Auszug genügt nicht. Im Kanton Zürich ist die Amtssprache Deutsch. Bei fremdsprachigen Unterlagen ist eine (professionelle) Übersetzung erforderlich.

Als Beilagen kommen namentlich in Frage:

- Vollmacht
- Mietvertrag
- Zahlungsfristansetzung (bei Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR)
- Kündigung (Formular, Begleitbrief)
- Aufhebungsvereinbarung
- Zustellbelege für Zahlungsfristansetzung und Kündigung
- Unterlagen über den Ausschluss aus der Genossenschaft bei Genossenschaftswohnungen

Soweit für den Fall von Bedeutung:

- Korrespondenz
- Vereinbarungen mit Mieter/in
- Dokumente betreffend Mietzinserhöhung
- Entscheide von Schlichtungsbehörden und Gerichten

Falls gesuchstellende Partei mit Vermieter/in gemäss Vertrag nicht identisch ist:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Kaufvertrag Liegenschaft
- Unterlagen Erbfolge

Beilagenverzeichnis

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