

10 Zehn Fragen zur Ausweisung von Mietern



Wohnung räumen: Mieter kann Ausweisungsentscheid anfechten

1 Wann werden Mieter aus der Wohnung ausgewiesen?

Wenn sie die Wohnung nicht verlassen, obwohl der Mietvertrag abgelaufen ist. Dann kann der Vermieter am Gericht ein Ausweisungsgesuch stellen.

2 Darf ein Vermieter die Mieter selbst aus der Wohnung weisen?

Nein, Selbsthilfe ist nicht erlaubt. Auch kann ein Vermieter nicht einfach die Polizei rufen, weil die Mieter den Vertrag verletzen. Dafür ist das Zivilgericht zuständig.

3 Worin besteht die Ausweisung des Mieters?

In einem richterlichen Befehl. Darin wird der Mieter angewiesen, die gemietete Wohnung unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zurückzugeben.

4 Wie läuft das Verfahren ab?

Der Vermieter kann sich mit seinem Gesuch um Ausweisung direkt an das Gericht am Ort der Mietwohnung wenden. Es handelt sich um ein rasches Verfahren.

5 Was gilt, wenn die Kündigung umstritten ist?

Für die Ausweisung muss die Rechtslage klar sein. Bestehen Zweifel an der Gültigkeit der Kündigung, findet zuerst ein ordentliches Gerichtsverfahren statt. Wird die Kündigung bestätigt, kann anschliessend ein Ausweisungsverfahren eingeleitet werden.

6 Was passiert, wenn sich ein Mieter nicht an den richterlichen Befehl hält?

Das Gericht regelt in seinem Entscheid auch die Vollstreckung. Die zuständige kantonale Behörde wird ermächtigt, mit Hilfe der Polizei den Mieter aus der Wohnung zu begleiten. Vorher wird dem Mieter eine letzte Auszugsfrist angesetzt - unter Androhung der Zwangsräumung.

7 Wie läuft eine Zwangsräumung ab?

Die zuständige Behörde - meist das Betreibungsamt - räumt mit Polizei und Zügelleuten die Wohnung. Der Mieter darf aber nicht einfach auf die Strasse gestellt werden. Die Gemeinde muss ihm eine

Wohngelegenheit zur Verfügung stellen, wenn er keine neue Wohnung hat. Sein Hausrat wird eingelagert.

8 Wer übernimmt die Kosten der Ausweisung?

Der Vermieter muss diese Kosten vorschliessen. Er kann sie anschliessend vom ausgewiesenen Mieter zurückverlangen.

9 Können dem Mieter weitere Kosten erwachsen?

Ja. Der Vermieter kann eine Entschädigung für den längeren Gebrauch der Wohnung verlangen. Den Betrag, den er allenfalls dem Nachmieter als Entschädigung für den verspäteten Einzug bezahlen muss, kann er ebenfalls vom Ex-Mieter zurückverlangen.

10 Kann der Mieter einen Ausweisungsentscheid anfechten?

Ja. Er kann sich mit einer Beschwerde oder mit Berufung an die obere kantonale Instanz wenden. Dafür hat er ab Zustellung des begründeten Ausweisungsentscheids zehn Tage Zeit.

Mirjam Bläsi