

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 85 (2010)
Heft: 12

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: 19.04.2026

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



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bueheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Ausweisungsverfahren nach neuer Zivilprozessordnung (ZPO)

Auf den 1. Januar 2011 tritt bekanntlich die neue Schweizerische Zivilprozessordnung in Kraft.¹ Von Interesse für den Vermieter ist dabei sicherlich auch, nach welchen Regeln das Ausweisungsverfahren nunmehr durchgeführt werden wird und welche Stolpersteine damit verbunden sind.

Gemäss der neuen Zivilprozessordnung geht jedem Entscheidungsverfahren ein sogenannter Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde voraus.² In denjenigen Kantonen, die ein Friedensrichter- oder Vermittlungsamt kennen, wird dieses Amt grundsätzlich als Schlichtungsbehörde eingesetzt werden. Für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen muss die Schlichtungsbehörde jedoch aus einer vorsitzenden Person (mit juristischer Ausbildung) sowie einer paritätischen Vertretung zusammengesetzt sein.³

Ausnahmen vom Schlichtungsverfahren

Der Gesetzgeber hat jedoch verschiedene Ausnahmen festgehalten, bei denen auf das Schlichtungsverfahren verzichtet werden kann. Dazu gehören einerseits sämtliche summarischen Verfahren, andererseits diverse Klagen nach Schuldbetreibungs- und Konkursrecht oder wenn die beklagte Partei keinen bekannten Aufenthaltsort in der Schweiz hat. Die Parteien können zudem bei einem Streitwert über 100 000 Franken auf den Schlichtungsversuch gemeinsam verzichten.

Das summarische Verfahren

Wie soeben dargestellt, entfällt beim summarischen Verfahren der vorgängig not-

wendige Besuch einer Schlichtungsbehörde. Das Gericht hat aber natürlich die Einhaltung der Anforderungen an das Gesuch um Einleitung eines summarischen Verfahrens und die notwendigen Voraussetzungen zu prüfen.⁴ Erscheint das Gesuch nicht als offensichtlich unzulässig oder unbegründet, so gibt das Gericht der Gegenpartei Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese kann mündlich oder schriftlich erfolgen – diese Entscheidung fällt das Gericht nach freiem Ermessen.⁵ Zu beachten ist, dass allfällige während der Gerichtsferien angesetzte Fristen nicht stillstehen würden, da dies der Gesetzgeber explizit ausgeschlossen hat.⁶

Nicht vorgesehen hat der Gesetzgeber, dass in jedem Falle ein zweiter Schriftenwechsel vorgenommen werden muss. Entsprechend müssen dann auch die Gerichte entscheiden, ob nach dem Grundsatz des rechtlichen Gehörs dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Replik zu geben ist. Dies dürfte auch davon abhängen, ob eine mündliche Verhandlung angesetzt wird oder nicht. Kann der Kläger nochmals eine Stellungnahme einreichen, so darf dies anschliessend selbstverständlich auch die beklagte Partei (so genannte Duplik). Die Gerichtspraxis wird zeigen, ob die Parteien auch einen direkten Antrag auf Ansetzung einer mündlichen Verhandlung stellen können und damit den Ermessensentscheid des Gerichtes ausser Kraft zu setzen versuchen.

Vorteil des summarischen Verfahrens

Dieser liegt bekanntlich darin, dass grundsätzlich nur Urkunden als Beweismittel vorgebracht werden können. Andere Beweismittel sind nur zugelassen, sofern sie das Verfahren nicht wesentlich verzögern oder

sofern es der Verfahrenszweck erfordert oder wenn das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat.⁷

Rechtsschutz in klaren Fällen

Darunter versteht die Zivilprozessordnung das früher im Kanton Zürich und anderen Kantonen vorgesehene Befehlsverfahren, sofern der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist und die Rechtslage klar ist. Damit soll von einer klagenden Partei ohne langen Zivilprozess ein vollstreckbarer Entscheid bewirkt werden können. Es obliegt dabei der Wahl der Klägerin, ob sie nach dem möglichen klaren Recht vorgehen will oder ob sie die immer möglichen vereinfachten oder ordentlichen Verfahrensschritte vorzieht.

Aufhebung der so genannten Kompetenzattraktion

Bis anhin sah Art. 247g OR vor, dass bei einer ausserordentlichen Kündigung der mit der Ausweisung befasste Richter auch über die Wirkung der Kündigung, insbesondere die Möglichkeit einer Erstreckung, entscheidet und im Falle, dass der Mieter sich an die Schlichtungsbehörde wendet, diese das Begehren an die für die Ausweisung zuständige Behörde überweist. Dies führte dazu, dass diese Ausweisungsbehörde ohne die so genannte Beweismittelbeschränkung zu entscheiden hatte. Art. 247g OR wird per 1.1.2011 aufgehoben.

Mögliche Auswirkungen des neuen Rechts

Die Neuregelung dürfte für Ausweisungen in klaren Fällen, wie sie vornehmlich bei Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorkommen, ein in etwa gleich rasches Verfahren wie unter der Geltung des bisherigen



Art. 247g OR ermöglichen. Bei den anderen ausserordentlichen Kündigungen – insbesondere denjenigen nach Art. 257f Abs. 3 OR wegen gravierenden Sorgfaltspflichtverletzungen – wird dann wohl jeweils der Kündigungsgrund von Mieterseite bestritten werden. Dies wird dazu führen, dass es regelmässig an den für das summarische Verfahren notwendigen formellen Voraussetzungen klarer tatsächlicher und rechtlicher Verhältnisse fehlen wird, so dass eine solche Ausweisung im summarischen Verfahren nicht (mehr) möglich ist. Es muss deshalb mit längerer Verfahrensdauer bei Ausweisungen gerechnet werden, wie dies bereits der bisherigen Praxis einiger Kantone entsprach.⁸

Um sicherzugehen, wird die Vermieterschaft inskünftig wohl vermehrt Ausweisungen im summarischen Verfahren beantragen müssen. Dabei stellt sich die Frage, ob sie den Kündigungszeitpunkt abzuwarten hat oder ob bereits zuvor ein genügendes Rechtsschutzinteresse besteht, beim Ausweisungsrichter die Exmission zu verlangen. Dies dürfte sicherlich in denjenigen Fällen gegeben sein, in denen die Vermieterschaft selbst die Kündigung angefochten hat und damit gleichzeitig zum Ausdruck bringt, dass sie nicht gewillt ist, das Miet-

objekt termingerecht zu verlassen. Die beiden Verfahren, einerseits das Kündigungsschutzverfahren des Mieters und andererseits das Ausweisungsverfahren des Vermieters, lassen sich in der Folge gemeinsam behandeln. Damit können zwei Schlichtungsverfahren und die damit verbundene Verfahrensverzögerung vermieden werden. Dem Vermieter würde es nämlich auch nichts nützen, einem von Mieterseite ausgelösten Kündigungsschutzverfahren mit einer Wiederklage (auf Ausweisung) zu antworten. Würde nämlich bei fehlender Einigung der Parteien beziehungsweise bei einem abgelehnten Urteilsversuch der Schlichtungsbehörde lediglich der klagenden Mietpartei und nicht auch der Wiederklägerin die Klagebewilligung erteilt, könnte die Vermieterin das Verfahren nicht selbstständig aufrecht erhalten.

Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung

Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung führt zu Änderungen von Erlässen in sämtlichen Kantonen. Unter der nachstehend angegebenen Internetadresse finden Sie die jeweilige kantonale Umsetzung. www.mietrecht.ch/zpo.0html

- 1 Vergleiche dazu *wohnen*-Beitrag 10/2010, Seite 39 und 40
- 2 Vergleiche Art. 197 ZPO
- 3 Vergleiche Art. 200 ZPO
- 4 Vergleiche Art. 252 ZPO
- 5 Vergleiche Art. 253 ZPO
- 6 Vergleiche Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO
- 7 Vergleiche Art. 254 ZPO
- 8 Zum Beispiel im Kanton Zürich

In Kürze

Referenzzinssatz erstmals bei 2,75 Prozent

Per 1. Dezember 2010 ist der mietrechtliche Referenzzinssatz nun erstmals seit seinem Inkrafttreten auf 2,75 Prozent gesunken, nachdem der massgebliche Durchschnittssatz aller Hypotheken auf 2,65 Prozent gesunken ist. Es obliegt nun den Vermietern zu überprüfen, ob diese Senkung zu einer Mietzinsreduktion führen wird. Im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis mit der Kostenmiete ist diese Fragestellung allenfalls anders zu beurteilen als in normalen Mietverträgen. Zudem ist zu erwarten, dass allfällige Kontrollbehörden von genossenschaftlichen Mietzinsen Empfehlungen abgeben werden.

Anzeige

Professionelle Treppenhausreinigungen nach Ihrem Leistungsbeschrieb



Unsere Treppenhaus-ReinigerInnen werden geschult von der GAREBA GmbH, 6340 Baar

- ▶ Weitere Leistungen nach Bedarf
- ▶ Umzugsreinigungen
- ▶ Wohnungs-Nachreinigungen
- ▶ Räumen und Entsorgen
- ▶ Referenzen auf Wunsch



PUA Reinigungs AG
Hofwiesenstrasse 207
8057 Zürich
Telefon 044 365 20 00
Fax 044 365 20 01
info@pua.ch

Niederlassung Zentralschweiz
PUA Reinigungs AG
Nidfildstrasse 1
6010 Kriens
Telefon 041 317 20 00
Fax 041 317 20 01
info.zs@pua.ch