

# Der Mieter zahlt nicht – bei klarem Sachverhalt ist rasche Ausweisung möglich

Säumige Mieter sind für Vermieter ein Ärgernis. Nicht selten ist es zeitaufwendig und mühsam, Mieter aus der Wohnung zu verbannen, die mit der Zinszahlung im Rückstand sind. Wenn dem Vermieter jedoch keine formellen Fehler unterlaufen, gibt es rasche Verfahren, renitente Mieter aus einer Mietwohnung auszuweisen. von Tobias Brändli

Immer wieder kommt es vor, dass Mieter ihren Mietzins nicht bezahlen. Das Obligationenrecht sieht in solchen Fällen vor, dass der Vermieter den Mietvertrag mit verkürzter Kündigungsfrist einseitig auflösen kann.

Nicht selten lässt sich ein Mieter aber davon nicht beeindrucken und bleibt trotz des aufgelösten Mietverhältnisses widerrechtlich in der Wohnung. Eigenmächtig darf der Vermieter den Mieter nicht aus der Wohnung werfen. Das ordentliche Verfahren zur Ausweisung des Mieters kann jedoch mit dem zivilprozessualen Instrument des Rechtsschutzes in klaren Fällen erheblich beschleunigt werden. Das Verfahren einer ausserordentlichen Kündigung wird in Artikel 257d des Obligationenrechts (OR) geregelt.

## Zahlungsfrist setzen

Befindet sich der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens

zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

Sobald der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen also mit einer Miete im Rückstand ist, kann ihm der Vermieter umgehend eine schriftliche Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzen. Das Mietrecht schafft grundsätzlich einen Ausgleich zwischen der stärkeren Partei (Vermieter) und der schwächeren Partei (Mieter), weshalb es für diverse Handlungen formelle Anforderungen enthält, die notwendig sind, um eine Handlung überhaupt rechtsgültig vornehmen zu können (ein gutes Beispiel ist die Formularpflicht aufseiten des Vermieters bei der Kündigung; Art. 266l Abs. 2 OR).

## Die ausserordentliche Kündigung

Wichtig für den Vermieter bei der Ansetzung der Zahlungsfrist ist daher Folgendes: Er muss dem Mieter den ausstehenden Betrag nennen und ihm seine Absicht kundtun, bei Nichteinhaltung dieser Frist ausserordentlich zu kündigen. Die Frist der 30-tägigen Zahlungsfrist beginnt für den Mieter am Tag nach dem Empfang, spätestens aber an dem Tag, der auf den letzten Tag der siebentägigen Abholfrist der Post folgt. Der Vermieter muss diese

30-tägige Frist abwarten und genau berechnen. Eine Kündigung vor Ablauf dieser 30-tägigen Frist bleibt wirkungslos.

Zahlt der Mieter innert der 30-tägigen Zahlungsfrist nicht, so kann ihm der Vermieter ausserordentlich, also ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfristen mit einer Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen. Entgegen der Androhung einer Zahlungsfrist gilt die Kündigung bereits einen Tag nach der Abholungseinladung durch die Post als zugestellt.

## Rechtsschutz in klaren Fällen

Verlässt der Mieter in der Folge trotz einer rechtsgültig erfolgten Kündigung die Wohnung nicht, so muss der Vermieter eine gerichtliche Ausweisung beantragen. Erfahrungsgemäss dauert ein ordentliches Verfahren, welchem zunächst zwingend ein Schlichtungsversuch vor dem Vermittleramt vorausgehen muss, sehr lange. Die Zivilprozessordnung sieht aber ein rasches Verfahren vor, wenn der Sachverhalt unbestritten, sofort beweisbar sowie die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Beim «Rechtsschutz in klaren Fällen» handelt es sich um ein Summarverfahren, bei welchem



Mieter, die mit dem Mietzins im Rückstand sind, kann dank raschen Verfahren die Tür gewiesen werden. Bild Pixabay

ein Schlichtungsverfahren entfällt. Das Gesuch kann direkt beim zuständigen Gericht eingegeben werden, es wird von einem Einzelrichter behandelt und folgt kurzen Fristen.

## Rasche Ausweisung ist möglich

Bei der Ausweisung zahlungsrückständiger und renitenter Mieter hat sich dieses Verfahren an den schweizerischen Gerichten grundsätzlich etabliert. Sofern dem Vermieter keine formellen Fehler unterlaufen, dürfte es ihm in der Regel gelingen, den Sachverhalt liquid genug mittels Urkunden darzulegen.

Sodann erweist sich in solchen Fällen die Rechtslage meistens als klar, sodass mit einem raschen Verfahren ein Ausweisungsentscheid gegen den Mieter erwirkt werden und der Mieter in der Folge unter Beihilfe der Polizei oder einer anderen hierfür zuständig bezeichneten Behörde (z.B. Stadtmannamt etc.) aus der Wohnung ausgewiesen werden kann.

**Tobias Brändli ist selbstständiger Rechtsanwalt und Vizepräsident des Regionalgerichts Landquart**  
[www.braendli-rechtsanwalt.ch](http://www.braendli-rechtsanwalt.ch)

## Wohnen in der Region

### CHURER RHEINTAL ZU VERKAUFEN

#### 4½-Zimmer-Traumwohnung in der Bündner Herrschaft

- 1. OG/Neubauwohnung in 6-Familien-Haus
- Dorfzone mit herrlicher Aussicht
- hoher Ausbaustandard
- Gartenlaube mit Hochbeeten
- mitten in den Reben
- gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung

Weitere Informationen und Bilder unter:

[www.newhome.ch](http://www.newhome.ch)  
(Kaufen in 7306 Fläsch)

Kontakt:  
Caroline Lampert-Friberg  
Tel. 079 388 45 65  
[caroline.lampert@bluewin.ch](mailto:caroline.lampert@bluewin.ch)  
(keine Makler-Anrufe)

### BÜNDNER OBERLAND ZU VERKAUFEN

#### Zu verkaufen Bündnerhaus in Trin bei Flims Stilgerecht umgebaut

- 4-Zi-Wohnung mit Dachatelier
- 2-Zi-Wohnung
- Studio mit Schlafpritsche

2 Terrassen, Balkon & Scheunenbau.

Telefon 079 404 94 44  
nur ernsthafte Interessenten

### CHURER RHEINTAL ZU VERMIETEN

Im Churer Stampgarten an bevorzugter Wohnlage zu vermieten

#### 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

- ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- mit Werkstatt-Kellergeschoss
- angebauter Wintergarten
- gedeckter Sitzplatz
- Autounterstand mit Gerätehaus
- grosszügiger Umschwung

Mietzins: Fr. 3650.– (exkl. NK)  
Mietbeginn: 1. Dezember 2019

Anfragen unter:  
[stampgarten@bluewin.ch](mailto:stampgarten@bluewin.ch)

### Conrad Magnin

#### Chur

An der Oberen Gasse 53, vermieten wir per 1. Oktober 2019 eine charmante

#### 2-Zimmerwohnung, 3. OG

MZ inkl. Nebenkosten CHF 1'350.–

Die Altbauwohnung wurde komplett saniert, trotzdem konnte der Altbau-Charme erhalten werden. Sie überzeugt durch ihre zentrale Lage, die schöne Aussicht und viel Stauraum.



Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

Conrad + Magnin AG  
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, [info@cmimmo.ch](mailto:info@cmimmo.ch)

Tragen Sie Ihre Last nicht alleine

Am Ende sind wir für Sie da. Das Zürcher Lighthouse bietet ein letztes Zuhause für unheilbar kranke Menschen.

STIFTUNG ZÜRCHER LIGHTHOUSE  
[www.zuercher-lighthouse.ch](http://www.zuercher-lighthouse.ch)

Spendenkonto: PC 80-1633-5

### An der Sägenstrasse 121, Chur Repräsentative, helle Büroräumlichkeiten zu vermieten

- ca. 180 m<sup>2</sup> Bürofläche
- grosszügiger Empfangsbereich
- 5 separate Büros
- sep. Server- sowie Archivraum
- diverse Einbauschränke
- Besucherparkplätze vor dem Haus
- geeignet für Büro, Praxis, Kanzlei usw.

Mietzins: Fr. 160.–/m<sup>2</sup> (exkl. NK)  
Mietbeginn: ab 1. Januar 2020 möglich

Fotos unter [www.newhome.ch](http://www.newhome.ch)  
Immo-Code: 3187028  
Anfragen unter: Tel. 079 321 11 12

### Conrad Magnin

#### Chur

Zu vermieten per 1. Oktober 2019 an der Oberalpstrasse 55

#### 3-Zimmerwohnung, 2. OG

MZ inkl. Nebenkosten CHF 1'575.00

Sonnendurchflutete Wohnung an ruhiger und bevorzugter Wohnlage mit einem grossen Balkon.

Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

Conrad + Magnin AG  
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, [info@cmimmo.ch](mailto:info@cmimmo.ch)

HUBER  
einfach schön wohnen

Huber Immobilien • Albulastr. 49 • 7411 Sils i.D. • Fon 081 651 08 80 • [www.huberimmobilien.ch](http://www.huberimmobilien.ch)

Tamins  
Wir vermieten im Quartier Forellenstube moderne Reihen-Einfamilienhäuser an sonniger Lage

4.5-Zimmer-Mittelhaus  
ab 01.06.2019, Nettomiete Fr. 2'090.00

4.5-Zimmer-Mittelhaus  
ab 01.10.2019, Nettomiete Fr. 2'090.00

5.5-Zimmer-Eckhaus  
Ab 01.06.2019, Nettomiete Fr. 2'190.00



#### Trimmis: Einfamilienhaus

Calandaweg 7A  
Attraktiver Neubau (2011), stadtnah, an sonniger und ruhiger Lage im Grünen. 130 m<sup>2</sup> auf 5½ Zimmer. Hochwertige Ausstattung, Erdwärme. Fr. 2900.– pro Monat. Keine Nebenkosten. Per 1. Oktober 2019.  
Tel. 081 416 58 32 / 079 715 36 33

SBV  
Schweizerischer Blinden- und Sehbehindertenverband

Gemeinsam sehen wir mehr  
[sbv-fsa.ch](http://sbv-fsa.ch)  
Spendenkonto 30-2887-6

Bündner Immobilien  
7418 Tomils, Tel. 081 655 18 18

30 Jahre erfolgreich  
Ankauf – Verkauf – Vermittlung

Nur 1%  
Maklerprovision  
[www.buendner-immobilien.ch](http://www.buendner-immobilien.ch)

Wir helfen Menschen, möglichst lange selbstbestimmt zu leben.  
Helfen Sie uns dabei. | [prosenectute.ch](http://prosenectute.ch) | PC 87-500301-3

PRO SENECTUTE  
GEMEINSAM STÄRKER