

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 12

PDF erstellt am: **18.09.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



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.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

### 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.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> Zu beachten ist, dass allfällige während der Gerichtsferien angesetzte Fristen nicht stillstehen würden, da dies der Gesetzgeber explizit ausgeschlossen hat.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

### 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.<sup>8</sup>

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](http://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