

Merkblatt Mieterausweisung

1. Hinweis

Dieses Merkblatt dient lediglich Informationszwecken. Es ersetzt keinesfalls eine anwaltliche Beratung, zu der insbesondere in nicht einfachen Fällen geraten wird. Aus Gründen der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit kann das Gericht keine Beratung anbieten.

2. Verfahren

Im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen kann das Verfahren direkt beim Gericht und ohne vorgängiges Schlichtungsverfahren eingeleitet werden.¹ Das Gericht gewährt den Rechtsschutz in klaren Fällen aber nur dann, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (vgl. Art. 257 Abs. 1 ZPO).

Mit anderen Worten: Bestreitet die Gegenpartei die Behauptungen des Gesuchstellers nicht oder ist der Sachverhalt aufgrund der eingereichten Beilagen erstellt, wird das Gesuch gutgeheissen, sofern die Rechtslage klar ist. Andernfalls tritt das Gericht darauf nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

Im Zweifelsfall wird daher vom Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen abgeraten und empfohlen, ein ordentliches Verfahren (mit vorgängigem Mietschlichtungsverfahren) anzustrengen.

3. Rechtsbegehren

Das Gesuch muss das Rechtsbegehren enthalten (Was will die gesuchstellende Partei von der Gegenpartei?). Dabei kann insbesondere auch ein Antrag auf Vollstreckung, d.h. zur Durchsetzung, gestellt werden, womit sich ein allfälliges weiteres (kostenpflichtiges) Verfahren erübrigt. Das folgende Beispiel muss auf den jeweiligen Einzelfall angepasst werden:

- 1. Der Gesuchsgegner sei anzuweisen, die (genaue Bezeichnung des Mietobjekts), (Adresse des Mietobjekts), bis spätestens am (Termin oder Frist einsetzen) zu räumen, zu verlassen und der Gesuchstellerin abzugeben.*
- 2. Bei Nichtbefolgung dieser Verfügung sei die zwangsweise Räumung der (Bezeichnung Mietobjekt) anzuordnen. Die Gesuchstellerin sei für berechtigt zu erklären, dafür die Hilfe der Kantonspolizei Thurgau (Kommandokanzlei) in Anspruch zu nehmen.*
- 3. Bei Nichtbefolgung dieser Verfügung sei dem Gesuchsgegner die Bestrafung mit Busse wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen im Sinne von Art. 292 StGB anzudrohen.*
- 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchsgegners.*

4. Beilagen (für jede Gegenpartei und das Gericht)

Als Beilagen kommen in Frage (nicht abschliessend!):

- Vollmacht (bei zulässiger Vertretung)
- Mietvertrag
- Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsanordnung (bei Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR)
- Kündigung auf amtlichem Formular
- Zustellbelege für Zahlungsfristansetzung und Kündigung

¹ Formular unter:

<https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/publiservice/zivilprozessrecht/parteieingabenformulare.html>

Auszug aus dem Obligationenrecht

Art. 255

- 1 Das Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein.
- 2 Befristet ist das Mietverhältnis, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll.
- 3 Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet.

Art. 257d

- 1 Ist 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 unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.
- 2 Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 257f

- 1 Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.
- 2 Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.
- 3 Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.
- 4 Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

Art. 266

- 1 Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.
- 2 Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis.

Art. 266a

- 1 Die Parteien können das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben.
- 2 Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

Art. 266b

Bei der Miete von unbeweglichen Sachen und Fahrnisbauten können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer sechsmonatigen Mietdauer kündigen.

Art. 266c

Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen.

Art. 266d

Bei der Miete von Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen.

Art. 266e

Bei der Miete von möblierten Zimmern und von gesondert vermieteten Einstellplätzen oder ähnlichen Einrichtungen können die Parteien mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer kündigen.

Art. 266g

- 1 Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.
- 2 Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände.

Art. 266h

- 1 Fällt der Mieter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so kann der Vermieter für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Mieter und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist setzen.
- 2 Erhält der Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Art. 266l

- 1 Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.
- 2 Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will.

Art. 266m

- 1 Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen.
- 2 Kann der Ehegatte diese Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er den Richter anrufen.
- 3 Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 266n

Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d) sind dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen.

Art. 266o

Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Artikeln 266l–266n nicht entspricht.