

# GUT ZU WISSEN!

aarejura Rechtsanwälte  
News aus [www.aarejura.ch](http://www.aarejura.ch)

## PARALLELE MIETRAUSWEISUNG UND KÜNDIGUNGSANFECHTUNG

### Ausgangslage

Auch bei der Wohn- und Geschäftsraummiete kann der Vermieter bei klarer Rechtslage im summarischen Verfahren die Ausweisung (Exmission) des Mieters verlangen. Eine klare Rechtslage liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter mit den Mietzinsen im Rückstand ist und der Vermieter das Vorgehen nach Art. 257d OR eingehalten hat. Für die Ausweisung bei klarem Recht ist im Kanton Solothurn der Amtsgerichtspräsident am Ort des Mietobjektes zuständig. Dem Summarverfahren ist **kein** Schlichtungsverfahren bei der Schlichtungsbehörde vorgeschaltet.

### Die Ausweisung bei Kündigungsanfechtung ist möglich

Die Frage stellt sich, ob der Vermieter ein Ausweisungsgesuch stellen kann, wenn der Mieter die Kündigung bei der Mietschlichtungsbehörde angefochten hat. Die solothurnischen Gerichte haben dies bejaht. Das Bundesgericht bestätigt dies und hat in einem neuen Entscheid<sup>i</sup> (vom 11. August 2015) klargestellt, dass die Anfechtung der Kündigung und das Ausweisungsgesuch nicht die gleiche Frage betreffen. Somit kann definitiv während einem hängigen Anfechtungsverfahren die Exmission verlangt werden. Besonders wichtig ist dies für den Vermieter, dessen Mieter die Mietzinsen nicht bezahlt. Er kann mit diesem Vorgehen viel Zeit einsparen.

### Klare Situation schaffen

Entscheidend ist, dass der Vermieter schon bei der Mahnung mit Kündigungsandrohung und Fristansetzung richtig vorgeht. Die einzelnen Schritte sollten im Detail eingehalten und dann nachgewiesen werden. Gelingt es nicht, die "klare Rechtslage" ohne Weiteres zu beweisen, droht das Ausweisungsgesuch zu scheitern. Dies hätte einen erheblichen Zeitverlust und Verfahrenskosten zur Folge.

RA Markus Spielmann, 7.12.2015

---

<sup>i</sup> [BGE 141 III 262](#)

**4601 Olten**  
Dornacherstrasse 7  
Postfach 111  
[olten@aarejura.ch](mailto:olten@aarejura.ch)  
Tel. 062 205 44 00  
Fax 062 205 44 01

**4502 Solothurn**  
Bielstrasse 9  
Postfach 130  
[solothurn@aarejura.ch](mailto:solothurn@aarejura.ch)  
Tel. 032 623 26 36  
Fax 032 623 26 35

**2540 Grenchen**  
Centralstrasse 8  
[grenchen@aarejura.ch](mailto:grenchen@aarejura.ch)  
Tel. 032 500 20 00  
Fax 032 500 20 01