



MIETSTREITIGKEITEN

1. Zuständigkeit

Grundsätzlich ist bei sämtlichen Mietstreitigkeiten vorgängig die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht, Industriestrasse 24, Postfach 857, 6301 Zug (www.zg.ch/behoerden/volkswirtschafts-direktion/amt-fur-wohnungswesen/schlichtungsbehörde-miet-pachtrecht), anzurufen, damit diese ein Schlichtungsverfahren durchführen kann (Art. 202 ff. ZPO).

2. Spezialfall Mietausweisung

2.1 Begriff

Verlässt der Mieter bei Ablauf des Mietvertrages das Mietobjekt bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nicht freiwillig, so kann der Vermieter ihn ausweisen lassen. Als Gesuchsteller tritt der Vermieter und als Gesuchsgegner der Mieter auf.

2.2 Zuständigkeit

Auch bei einem Mietausweisungsverfahren ist grundsätzlich die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht zuständig. Direkt beim Kantonsgericht Zug, Einzelrichter, Aabachstrasse 3, Postfach 760, 6301 Zug (www.zug.ch/behoerden/zivil-und-strafrechtspflege/kantonsgericht), kann der Vermieter das Ausweisungsgesuch einreichen, sofern der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Dies kann – muss aber nicht – der Fall sein, wenn der Mieter selber gekündigt hat, der Mieter eine ordentliche Kündigung des Vermieters innert Frist nicht angefochten und keine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt hat oder wenn die Erstreckungsdauer abgelaufen ist, d.h. wenn das Mietverhältnis definitiv beendet ist. Ebenfalls der Fall sein kann dies bei einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters (Art. 257d OR) oder wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h OR). Der Vermieter kann die Ausweisung beim Kantonsgericht auch dann beantragen, wenn zwischen den Parteien bereits ein Verfahren betreffend Kündigungsschutz vor der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht rechtshängig ist, weil der Mieter die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde angefochten und/oder eine Erstreckung beantragt hat; in diesem Fall wird das Schlichtungsverfahren sistiert, bis das summarische Verfahren entschieden ist. Ist der Sachverhalt aber bestritten oder unklar oder ist die Rechtslage unklar, so hat der Vermieter vorgängig die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht anzurufen.

2.3 Anforderungen an das Gesuch (Art. 221 ZPO; Art. 131 ZPO)

Dem Ausweisungsgesuch (je ein Exemplar für das Gericht und jede Gegenpartei) müssen die vollständigen Personalien der Parteien (Name, Vorname, Adresse etc.) und ihrer Vertreter entnommen werden können. Das Gesuch hat ein Rechtsbegehren und eine Begründung zu enthalten sowie den Streitwert und das Mietobjekt genau anzugeben. Das Rechtsbegehren kann wie folgt lauten: "Der Gesuchsgegner sei zu verpflichten, die ... (genaue Bezeichnung der Wohnung: z.B. 4½-Zimmer-Wohnung im 1. OG, ...strasse, in ... [Postleitzahl und Ortschaft], mit Kellerabteil und Garage) innert einer vom Richter festzusetzenden Frist zu räumen und die Schlüssel dem Gesuchsteller abzugeben. Für den Fall der Missachtung des Ausweisungsentscheids sei dem Gesuchsgegner der polizeiliche Vollzug des Entscheids sowie die Überweisung an den Strafrichter wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen gemäss Art. 292 StGB (Strafe: Busse) anzudrohen." Die Begründung hat eine kurze, chronologische Darstellung der Ereignisse zu enthalten. Die Eingabe ist zu datieren

und zu unterzeichnen. Dem Gesuch sind die wesentlichen Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Kündigung, Vollmacht/Verwaltungsvertrag, bei Zahlungsverzugskündigungen: Zahlungsfristansetzung [Art. 257d OR], bei Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzung: Abmahnung [Art. 257f OR], Zustellbelege, Korrespondenz, Vereinbarungen mit dem Mieter etc.) beizulegen (ebenfalls je ein Exemplar für das Gericht und jede Gegenpartei).

2.4 Entscheid

Wird das Ausweisungsgesuch gutgeheissen, wird dem Mieter eine Frist zur Räumung der Mietsache gesetzt. Gleichzeitig werden die Folgen angeordnet, für den Fall, dass sich der Mieter dem Ausweisungsentscheid nicht unterzieht. Verlässt der Mieter trotz Ablauf der Räumungsfrist die Mietsache nicht, hat der Vermieter dies dem Einzelrichter schriftlich mitzuteilen, worauf der polizeiliche Vollzug angeordnet wird.