

Streitwertberechnung bei Exmissionsentscheiden

Diese Praxisfestlegung datiert vom 8. September 2021 und ersetzt die Fassung vom 26. August 2016.

Inhaltsverzeichnis

I.	Anwendungsbereich und Grundsätzliches	3
1.	Anwendungsbereich.....	3
2.	Berechnungsgrundlagen.....	3
3.	Mietzins / Gebrauchswert.....	3
4.	Beendigung des Mietverhältnisses strittig / nicht strittig.....	3
5.	Fazit.....	4
II.	Beendigung des Mietverhältnisses ist nicht Streitgegenstand des Exmissionsverfahrens	5
III.	Beendigung des Mietverhältnisses ist Streitgegenstand des Exmissionsverfahrens	5
1.	Überblick.....	5
2.	Kündigung von der Mieterschaft bei der Schlichtungsbehörde nicht gemäss Art. 273 Abs. 1 OR angefochten	5
2.1.	Die Mieterschaft macht geltend, die Kündigung sei materiell fehlerhaft	5
a.	Die Mieterschaft beruft sich auf eine materielle Unwirksamkeit der Kündigung.....	5
b.	Die Mieterschaft macht trotz unterlassener Anfechtung ausschliesslich geltend, die Kündigung verstosse gegen Treu und Glauben	6
2.2.	Die Mieterschaft macht geltend, die Kündigung sei formell fehlerhaft	6
2.3.	Die Gegenpartei macht den Abschluss eines (neuen) Mietvertrages geltend	6
2.4.	Untersuchungsmaxime und <i>iura novit curia</i> (Ziff. 2.1. Bst. b, 2.2. und 2.3. hievor)	6
3.	Kündigung von der Mieterschaft bei der Schlichtungsbehörde gemäss Art. 273 Abs. 1 OR angefochten	7
3.1.	Das Anfechtungsverfahren (Schlichtungsverfahren oder gerichtliches Verfahren) ist bei laufendem Exmissionsverfahren noch rechtshängig	7
3.2.	Das Anfechtungsverfahren wurde rechtskräftig abgeschlossen , die Gültigkeit der Kündigung wurde festgestellt	7
IV.	Sonderfälle	8
1.	Ausserordentliche Kündigung bei befristetem oder erstrecktem Mietverhältnis ..	8
2.	Fehlender Rechtstitel	8
V.	Vollstreckungsverfahren	8
Synopsis	9

I. Anwendungsbereich und Grundsätzliches

1. Anwendungsbereich

Die vorliegende Praxisfestlegung regelt die Streitwertberechnung bei Exmissionsgesuchen im **Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen**, im **vereinfachten und ordentlichen Verfahren** sowie im **Vollstreckungsverfahren**.

2. Berechnungsgrundlagen

Der Streitwert des Exmissionsverfahrens entspricht grundsätzlich dem **Schaden, der durch die Verzögerung der Räumung entsteht**. Die Verzögerung wird je nach Konstellation unterschiedlich ermittelt: Einerseits wird auf die reine Prozessdauer abgestellt, andererseits ist alleine die dreijährige Sperrfrist (Art. 271a Abs. 1 Bst. e OR) massgebend (BGE 144 III 346 E. 1.2). Der Schaden ergibt sich durch die Multiplikation von Verzögerung und Mietzins bzw. Gebrauchswert.

Massgebend für die Streitwertberechnung ist die Perspektive bei Einleitung des Exmissionsverfahrens vor dem Regionalgericht.

3. Mietzins / Gebrauchswert

Sind Nebenkosten geschuldet (Art. 257a Abs. 2 OR), ist bei der Berechnung des Streitwerts stets der **Bruttomietzins** massgebend (Mietzins und Nebenkosten, Art. 257 bzw. 257a OR; vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 4A_99/2010 vom 4. April 2011 E. 2.1).

Bei Exmissionen, denen kein Mietverhältnis vorausgegangen ist, bestimmt sich der Streitwert nach dem mutmasslichen Gebrauchswert der Räumlichkeiten. Massgebend ist der Bruttomietzins, der für die betreffenden Räumlichkeiten bei der aktuellen Marktlage verlangt werden könnte.

4. Beendigung des Mietverhältnisses strittig / nicht strittig

Die Beendigung des Mietverhältnisses kann anlässlich des Exmissionsverfahrens strittig oder unstrittig sein. Diesbezüglich ist auf die Parteivorbringen abzustellen (Art. 55 Abs. 1 ZPO).

Ist die Beendigung strittig, kann die Sperrfrist ausgelöst werden, sonst nicht.

Bei strittiger Beendigung spielt die Verfahrensart für die Berechnung des Streitwerts keine Rolle:

Wird die Kündigung als ungültig erklärt, so löst der entsprechende Entscheid die Sperrfrist aus. Demgegenüber stellt ein Nichteintretensentscheid wegen Illiquidität des Ausweisungsbegehrens im Verfahren nach Art. 257 ZPO kein relevantes Unterliegen der Vermieterschaft im Sinne von Art. 271a Abs. 1 Bst. e Ziff. 1 OR dar und löst die Sperrfrist nicht aus (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2 S. 348 f.). Hingegen muss die Exmission nach einem Nichteintreten auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen anschliessend im vereinfachten Verfahren erstritten werden. Dieser Entscheid kann bei gleichzeitig strittiger Kündigung die Sperrfrist auslösen. Das damit verbundene Risiko trägt die Vermieterschaft bereits bei Einleitung des Summarverfahrens (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2 S. 348 f.).

5. Fazit

Die Berechnung des Streitwerts ist **nicht von der Verfahrensart abhängig**:

- Die Vermieterschaft kann die Exmission von Beginn weg im vereinfachten Verfahren beantragen: Mietrechtliche Exmissionsklagen, die nicht im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO ausgetragen werden können, fallen unter den Begriff des Kündigungsschutzes im Sinne von Art. 243 Abs. 2 Bst. c ZPO (BGE 142 III 690 E. 3 S. 692 ff.).
- Die Vermieterschaft kann indes auch das summarische Verfahren gemäss Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) wählen.
- Ist die Kündigung ebenfalls strittig, ist diese selber Streitgegenstand. Der Streitwert des Exmissionsverfahrens bildet in diesen Fällen das Risiko ab, welches die Vermieterschaft trägt, wenn sie die Gültigkeit der Kündigung erstreiten muss. Die Risikoprognose wird im Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens vor dem Regionalgericht gestellt.

Die Berechnung des Streitwerts hängt vielmehr davon ab, ob **die Beendigung des Mietverhältnisses strittig ist oder nicht**.

Für die Berechnung des Streitwerts ist von Sonderfällen abgesehen **entweder die Verfahrensdauer** massgebend **oder die Sperrfrist**:

- Wird die dreijährige Kündigungssperrfrist ausgelöst, so ist diese für die Berechnung des Streitwerts alleine massgebend: Obwohl auch die Verfahrensdauer und die Kündigungsfrist die Räumung in tatsächlicher Hinsicht verzögern, sind sie für die Feststellung des Schadens gemäss neuster bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu vernachlässigen, was zu einer Vereinfachung führt (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3 S. 349).
- Wird die Sperrfrist nicht ausgelöst, so ist für die Streitwertberechnung auf die Verfahrensdauer abzustellen. Auszugehen ist von einer normierten Verfahrensdauer von 6 Monaten (BGE 144 III 346 E. 1.2.1 S. 347).

Ist bei Verfahrenseinleitung **unklar**, ob für die Berechnung des Streitwerts die Sperrfrist zur Anwendung gelangt, ist der Kostenvorschuss **vorsorglich** aufgrund von 36 Monatsmieten festzusetzen.

II. **Beendigung des Mietverhältnisses ist nicht Streitgegenstand des Exmissionsverfahrens**

Geht es nur um die Frage der Exmission, besteht das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Verfahrens selber entsteht.

Ist die Beendigung des Mietverhältnisses unumstritten, liegt typischerweise ein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vor, weshalb in den meisten Fällen das Summaryverfahren zur Anwendung gelangen dürfte. Zulässig ist jedoch auch ein Exmissionsgesuch im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren.

Auszugehen ist unabhängig von der gewählten Verfahrensart von einer normierten Dauer von **6 Monaten**.

III. **Beendigung des Mietverhältnisses ist Streitgegenstand des Exmissionsverfahrens**

1. Überblick

Kündigungen können sowohl in materieller als auch in formeller Hinsicht fehlerhaft sein.

Materiell fehlerhaft sind

- einerseits Kündigungen, bei denen die Voraussetzungen des Kündigungsrechts nicht erfüllt sind, weil der Anlass die Kündigung nicht rechtfertigt (materielle Unwirksamkeit, z.B. kein Zahlungsrückstand nach Art. 257d OR, keine Sorgfaltpflichtverletzung gemäss Art. 257f OR, keine wichtigen Gründe gemäss Art. 266g OR);
- andererseits Kündigungen, die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen (treuwidrige Kündigungen gemäss Art. 271 ff. OR).

Formell fehlerhaft sind Kündigungen, welche die vorgeschriebene Form missachten (nichtige Kündigungen gemäss Art. 266o OR) oder sonst aus formellen Gründen unwirksam sind (z.B. bei Unterlassung der Ansetzung der Zahlungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 1 OR).

2. Kündigung von der Mieterschaft bei der Schlichtungsbehörde **nicht** gemäss Art. 273 Abs. 1 OR **angefochten**

2.1. Die Mieterschaft macht geltend, die Kündigung sei **materiell fehlerhaft**.

a. Die Mieterschaft beruft sich auf eine **materielle Unwirksamkeit** der Kündigung

Ist die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand und würde deren Unzulässigkeit die Schutzfrist auslösen, entspricht der Streitwert dem **Mietwert für drei Jahre**. Gemäss dem Grundgedanken für die Streitwertberechnung, nämlich welches die mutmassliche Dauer der weiteren Nutzung des Mietobjekts ist, wenn die Kündigung sich allenfalls als ungültig erweisen sollte, muss die mögliche Sperrfrist bis zur nächsten Kündigungsgelegenheit berücksichtigt werden.

Aus praktischen Gründen ist die voraussichtliche Verfahrensdauer, die nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann, zu vernachlässigen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3 S. 349).

- b. Die Mieterschaft macht bei unterlassener Anfechtung ausschliesslich geltend, die Kündigung **verstosse gegen Treu und Glauben**

Die missbräuchliche Kündigung ist innerhalb der Frist von Art. 273 OR anzufechten. Wird ihre Missbräuchlichkeit nicht fristgemäss geltend gemacht, ist der Einwand verwirkt (BGE 122 III 92 E. 2.d). Demzufolge ist bei unterlassener Anfechtung der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde der Einwand der Missbräuchlichkeit im Rahmen des Exmissionsverfahrens nicht mehr zu prüfen.

Werden keine materiellen Unwirksamkeitsgründe geltend gemacht und sind solche auch nicht ersichtlich, so ist ein Unterliegen im Sinne von Art. 271a Abs. 1 Bst. e Ziff. 1 OR ausgeschlossen. Die dreijährige Sperrfrist findet keine Anwendung.

Der Streitwert bemisst sich aufgrund des Mietzinses, der für die **voraussichtliche Dauer des Verfahrens** geschuldet ist.

Als mutmassliche Verfahrensdauer ist eine Frist von **6 Monaten** einzusetzen.

- 2.2. Die Mieterschaft macht geltend, die Kündigung sei **formell fehlerhaft**

Bei Vorliegen einer formell fehlerhaften Kündigung kann eine formgültige Kündigung nachgeholt werden. Die dreijährige Sperrfrist wird nicht ausgelöst (vgl. BGE 141 III 101 E. 2.8 S. 105 f. sowie Urteile des BGer 4A_588/2013 vom 15. April 2014 E. 2.3; 4C.432/2006 vom 8. Mai 2007 E. 4.4; 4C.252/2002 vom 8. November 2002 E. 3.1, mit Hinweisen).

Der Streitwert entspricht dem Mietzins, der für die **voraussichtliche Dauer des Verfahrens** geschuldet ist.

Als mutmassliche Verfahrensdauer ist eine Frist von **6 Monaten** einzusetzen.

- 2.3. Die Gegenpartei macht den **Abschluss eines (neuen) Mietvertrages** geltend

Dringt die Klägerschaft mit ihrem Exmissionsantrag nicht durch, weil die Gegenpartei erfolgreich geltend macht, es sei ein (neuer) Mietvertrag abgeschlossen worden, so wird die Sperrfrist ausgelöst. Der Streitwert entspricht dem Mietzins während der **dreijährigen Sperrfrist**.

- 2.4. Untersuchungsmaxime und *iura novit curia* (Ziff. 2.1. Bst. b, 2.2. und 2.3. hievor)

Ergeben sich trotz fehlender Geltendmachung aufgrund der Akten materielle Unwirksamkeitsgründe, so sind diese im vereinfachten Verfahren aufgrund der Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 Bst. a ZPO) sowie nach dem Grundsatz *iura novit curia* (Art. 57 ZPO) zu berücksichtigen. Für die Streitwertberechnung gilt in diesem Fall **Ziff. 2.1. Bst. a** hievor.

3. Kündigung von der Mieterschaft bei der Schlichtungsbehörde gemäss Art. 273 Abs. 1 OR **angefochten**

3.1. Das Anfechtungsverfahren (Schlichtungsverfahren oder gerichtliches Verfahren) ist bei laufendem Exmissionsverfahren **noch rechtshängig**

Die Mieterschaft hat die Kündigung innert 30 Tagen seit deren Empfang bei der Schlichtungsbehörde anzufechten (Art. 273 Abs. 1 OR).

Lehnt die **Vermieterschaft** einen Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde ab, so kann sie beim Regionalgericht in objektiver Klagenhäufung auf Feststellung der Gültigkeit der Kündigung sowie auf Exmission der Mieterschaft klagen (Art. 211 Abs. 2 Bst. a ZPO). Lehnt die **Mieterschaft** einen Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde ab (Art. 211 Abs. 2 Bst. a ZPO) und klagt sie, so kann die Vermieterschaft die Exmission beim Regionalgericht widerklageweise beantragen.

Weder Klagenhäufung noch Widerklage führen zu einer Erhöhung des Streitwerts, da die Streitgegenstände von Exmissions- und Anfechtungsverfahren im jeweiligen anderen Verfahren mitenthalten sind bzw. sich gegenseitig ausschliessen.

Der Streitwert entspricht dem Mietzins während der **dreijährigen Sperrfrist**.

3.2. Das Anfechtungsverfahren wurde **rechtskräftig abgeschlossen**, die **Gültigkeit** der Kündigung wurde **festgestellt**

Zur Vollstreckung ist auch in diesem Fall ein Exmissionsverfahren durchzuführen. Der Entscheid des Anfechtungsverfahrens, mit dem lediglich die Gültigkeit der Kündigung festgestellt wird, kann nicht direkt vollstreckt werden (kein Leistungsurteil).

Die Rechtskraft des Entscheids im Anfechtungsverfahren umfasst alle geltend gemachten Anfechtungs-, Unwirksamkeits- und Nichtigkeitsgründe. Das Exmissionsgericht ist an das Ergebnis des vorangegangenen Anfechtungsverfahrens gebunden.

In der Regel wird in solchen Konstellationen die Exmission im Verfahren auf Rechtsschutz in klaren Fällen beantragt: Wurde die Gültigkeit der Kündigung rechtskräftig festgestellt, so liegt ein klarer Fall im Sinne von Art. 257 ZPO vor.

Wird die Exmission trotzdem im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren verlangt, wird die Sperrfrist nicht berücksichtigt. Der Streitwert entspricht dem Mietzins während der **voraussichtlichen Dauer des Verfahrens**.

Als mutmassliche Verfahrensdauer ist eine Frist von **6 Monaten** einzusetzen.

IV. Sonderfälle

1. **Ausserordentliche Kündigung** bei **befristetem** oder **erstrecktem Mietverhältnis**

Auch ein nach Art. 272 ff. OR erstrecktes Mietverhältnis ist ein befristetes Mietverhältnis: Jede Erstreckung ist eine *zeitlich beschränkte* Fortsetzung eines bestehenden Mietverhältnisses (PETER HIGI, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Zürich 1996, N 18 zu Art. 272 OR)

Der Streitwert entspricht dem Mietzins für den **Zeitraum von Gesuchseinreichung bis Ablauf des Mietverhältnisses**.

2. **Fehlender Rechtstitel**

Zu denken ist namentlich an folgende Fälle:

- Kündigung durch die Mieterschaft
- Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses
- Hausbesetzung
- Zwangsversteigerung, aber ursprünglicher Eigentümer räumt nicht

Der Streitwert entspricht dem Mietzins während der **voraussichtlichen Dauer des Verfahrens**.

Als mutmassliche Verfahrensdauer ist eine Frist von **6 Monaten** einzusetzen.

V. **Vollstreckungsverfahren**

Wird gestützt auf einen gültigen Vollstreckungstitel beim Vollstreckungsgericht der Vollzug der Exmission gemäss Art. 337 ZPO verlangt, entspricht der Streitwert dem Mietzins während der voraussichtlichen Dauer des Vollstreckungsverfahrens.

Als voraussichtliche Verfahrensdauer ist eine Frist von **2 Monaten** (Dauer des Summarverfahrens, vgl. Art. 339 Abs. 2 ZPO) einzusetzen.

Synopsis

