

**Eva Bachofner**

Dr. iur.

# **Die Mieterausweisung**

Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen

---

# Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXVII
Materialien .....	XLIII
<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>Erster Teil: Gegenstand und Entstehungsgeschichte .....</b>	<b>3</b>
§ 1 Gegenstand .....	5
§ 2 Das Ausweisungsverfahren vor dem Inkrafttreten der Schweizerischen ZPO .....	7
§ 3 Entstehung der geltenden bundesrechtlichen Regelung .....	37
<b>Zweiter Teil: Grundlagen .....</b>	<b>43</b>
§ 4 Verfahrensablauf und Begriffsbestimmung .....	45
§ 5 Anspruchsgrundlagen .....	47
§ 6 Die Beendigung des Mietverhältnisses .....	57
§ 7 Das Ausweisungsverfahren: Welche Verfahrensart? .....	137
§ 8 Die Parteien des Ausweisungsverfahrens .....	147
§ 9 Ausweisungstitel – Die Vollstreckungstitel nach ZPO .....	171
<b>Dritter Teil: Prozessrechtliche Fragen .....</b>	<b>181</b>
§ 10 Die Beendigung des Mietverhältnisses als Vorfrage im Ausweisungsverfahren und die Behandlung von Parallelverfahren .....	183
§ 11 Der Streitwert .....	205
§ 12 Der Rechtsschutz in klaren Fällen .....	233
§ 13 Die Ausweisung als vorsorgliche Massnahme .....	285
§ 14 Die Ausweisung im vereinfachten Verfahren .....	295
§ 15 Ausgewählte Verfahrensfragen .....	311
§ 16 Das Gesuch (resp. die Klage) .....	345
§ 17 Der Ausweisungsentscheid .....	353
§ 18 Der Rechtsmittelweg .....	363
§ 19 Zum Rechtsschutzinteresse nach Auszug des Mieters .....	403

<b>Vierter Teil: Vollstreckungsverfahren und Vollzug .....</b>	<b>409</b>
§ 20 Das gerichtliche Vollstreckungsverfahren .....	411
§ 21 Die Vollstreckungsmassnahmen .....	429
<b>Fünfter Teil: Zusammenfassung Die wichtigsten Erkenntnisse und Thesen «in a nutshell» .....</b>	<b>475</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>485</b>

---

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXVII
Materialien .....	XLIII
<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>Erster Teil: Gegenstand und Entstehungsgeschichte .....</b>	<b>3</b>
§ 1 Gegenstand .....	5
§ 2 Das Ausweisungsverfahren vor dem Inkrafttreten der Schweizerischen ZPO .....	7
I. Bundesgesetzliche Bestimmungen .....	7
1. Zur Rechtslage vor der Mietrechtsrevision von 1990 .....	7
2. Die Mietrechtsrevision von 1990 .....	10
a. Entwicklungen bis 1990 .....	10
b. Verfahrensbestimmungen im Bundesrecht ab 1. Juli 1990 .....	11
c. Art. 274g OR .....	12
d. Der Einfluss von Art. 274g OR auf das kantonale Ausweisungsverfahren .....	14
e. Weitere Einschränkungen des kantonalen Ausweisungsverfahrens durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung .....	15
II. Das kantonale Ausweisungsverfahren .....	16
1. Kanton Basel-Stadt .....	16
2. Kanton Basel-Landschaft .....	18
3. Kanton Zürich .....	19
4. Kanton Luzern .....	21
5. Kanton Aargau .....	23
6. Kanton Bern .....	25
7. Kanton Glarus .....	28
8. Kanton Waadt .....	30
9. Kanton Genf .....	32
10. Kanton Tessin .....	34
11. Zusammenfassung .....	35
§ 3 Entstehung der geltenden bundesrechtlichen Regelung .....	37
I. Vorbemerkungen .....	37
II. Vorentwurf und Vernehmlassung .....	37
III. Entwurf und bundesrätliche Botschaft .....	38
IV. Parlamentarische Beratung .....	39
V. Grundzüge der nun geltenden Bestimmungen .....	41

<b>Zweiter Teil: Grundlagen</b> .....	<b>43</b>
§ 4 Verfahrensablauf und Begriffsbestimmung .....	45
§ 5 Anspruchsgrundlagen .....	47
I. Vorbemerkung.....	47
II. Der vertragliche Rückgabeanspruch.....	47
III. Der dingliche Anspruch des Eigentümers .....	48
IV. Besitzerschutz?.....	50
V. Im Besonderen: Anspruchsgrundlage gegenüber Untermietern.....	52
1. Vorbemerkung .....	52
2. Anspruchsgrundlagen nach Auflösung des Hauptmietverhältnisses .....	53
3. Anspruchsgrundlagen gegen den Untermieter im bestehenden Hauptmietverhältnisses .....	55
§ 6 Die Beendigung des Mietverhältnisses .....	57
I. Vorbemerkung.....	57
II. Beendigung durch Zeitablauf (Befristung).....	57
1. Echte und unechte Befristung .....	57
2. Verlängerungsoptionen.....	58
3. Stillschweigende Fortsetzung nach Ablauf der festen Vertragsdauer ....	60
4. Kettenmietverträge.....	60
5. Resolutivbedingungen .....	61
III. Die Kündigung durch den Vermieter .....	63
1. Ordentliche Kündigung.....	63
a. Fristen und Termine .....	63
b. Kündigungsschreiben und Formvorschriften.....	66
c. Zustellung der Kündigung.....	69
d. Subsidiäre ordentliche Kündigung.....	72
e. Exkurs: Kündigung vor Mietantritt.....	72
2. Ausserordentliche Kündigung .....	73
a. Vorbemerkungen.....	73
b. Zahlungsrückstand/Zahlungsverzug des Mieters (Art. 257d OR) .....	74
ba. Vorbemerkungen .....	74
bb. Zahlungsrückstand.....	74
bc. Kündigungsandrohung.....	76
bd. Keine Tilgung des Ausstands innert der Zahlungsfrist.....	83
be. Kündigung und Kündigungsfrist .....	85
bf. Fehlerhafte Kündigungen wegen Zahlungsverzugs.....	86
c. Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR).....	90
ca. Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR .....	90
cb. Fehlerhafte Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR.....	94
cc. Spezialfall: fristlose Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR.....	96

d.	Wichtige Gründe (Art. 266g OR).....	96
da.	Voraussetzungen.....	96
db.	«Umdeutung» in eine ausserordentliche Kündigung anderer Art.....	98
dc.	Erstreckungsmöglichkeit.....	99
c.	Konkurs des Mieters (Art. 266h OR).....	99
ca.	Kündigungsrecht.....	99
eb.	Exkurs: Konkurs des Mieters – Folgen für den Vermieter.....	100
f.	Eigentümerwechsel (Art. 261 OR).....	104
3.	Einwendungen des Mieters.....	105
a.	Grundsatz.....	105
b.	Nichtige Kündigung.....	106
c.	Unwirksame Kündigung.....	108
d.	Anfechtbare Kündigungen.....	111
da.	Grundsatz.....	111
db.	Insbesondere: Kündigung während einer Kündigungs- sperrfrist.....	115
dc.	Kündigungsanfechtung.....	117
IV.	Erstreckung.....	119
1.	Gerichtliche Erstreckung.....	119
2.	Erstreckungsvereinbarung.....	121
V.	Die Kündigung durch den Mieter.....	122
VI.	Aufhebungsvereinbarung.....	124
VII.	Besondere Verhältnisse.....	125
1.	Wohnung der Familie (Familienwohnung).....	125
2.	Untermiete.....	128
3.	Wohngenossenschaften.....	131
§ 7	Das Ausweisungsverfahren: Welche Verfahrensart?.....	137
I.	Die Verfahrensarten der ZPO.....	137
1.	Mögliche Verfahrensarten für die Mieterausweisung.....	137
2.	Grundzüge der Verfahrensarten.....	138
a.	Ordentliches Verfahren.....	138
b.	Vereinfachtes Verfahren.....	138
c.	Summarisches Verfahren.....	139
II.	Ausweisung im summarischen Verfahren.....	140
1.	Grundsätzliches.....	140
2.	Die Ausweisung als Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO).....	141
III.	Die Ausweisung ausserhalb des Summarverfahrens.....	141
1.	Grundsatz: vereinfachtes Verfahren.....	141
2.	Ausnahme: ordentliches Verfahren.....	144
3.	Spezialfall: Handelsgericht?.....	144
§ 8	Die Parteien des Ausweisungsverfahrens.....	147
I.	Vorbemerkung.....	147

II.	Die klagende Partei.....	148
1.	Der Vermieter oder der Eigentümer .....	148
2.	Mehrere Vermieter.....	149
3.	Gesamteigentümer .....	150
4.	Miteigentümer.....	150
5.	Die Liegenschaftsverwaltung oder andere Vertreter .....	151
III.	Die beklagte Partei .....	151
1.	Grundsatz und Problematik .....	151
2.	Anspruchsgrundlagen des Vermieters .....	153
a.	Sachenrechtlicher Ansatz.....	153
aa.	Passivlegitimation des dinglichen Herausgabeanspruchs: Der unberechtigte Besitzer .....	153
ab.	Besitz und Besitzdienerschaft.....	154
i.	Arten, Begründung und Übertragung von Besitz.....	154
ii.	Besitzdienerschaft .....	155
iii.	Besitzverhältnisse bei der Miete von Räumlichkeiten ...	156
ac.	Unberechtigter Besitz (Besitz ohne Rechtsgrund).....	157
b.	Mietrechtlicher Ansatz .....	158
ba.	Familienwohnung (Wohnung der Familie) .....	158
bb.	Untermiete .....	159
3.	Fallgruppen .....	159
a.	Mehrere Mieter.....	159
b.	Ehegatte oder eingetragener Partner des Mieters .....	160
ba.	Während des Zusammenlebens .....	160
bb.	Nach Auszug des mietenden Ehegatten bzw. Partners.....	161
c.	Unverheiratete Lebenspartner des Mieters.....	162
d.	Kinder.....	162
e.	Weitere Personen .....	163
4.	Praktische Schwierigkeiten.....	164
IV.	Parteiwechsel.....	166
1.	Grundsatz .....	166
2.	Rechtsnachfolge (Art. 83 Abs. 4 ZPO).....	166
3.	Veräußerung des Mietobjekts im laufenden Prozess.....	167
a.	Veräußerung durch den Kläger .....	167
b.	Veräußerung durch den Beklagten.....	168
§ 9	Ausweisungstitel – Die Vollstreckungstitel nach ZPO.....	171
I.	Vorbemerkung.....	171
II.	Gerichtlicher Entscheid (Leistungsurteil).....	171
III.	Urteilstvorschlag der Schlichtungsbehörde .....	172
IV.	Vergleich .....	176
1.	Gerichtlicher Vergleich.....	176
2.	Aussergerichtlicher Vergleich .....	178

V. Klageanerkennung .....	179
VI. Vollstreckbare öffentliche Urkunde .....	180
<b>Dritter Teil: Prozessrechtliche Fragen .....</b>	<b>181</b>
§ 10 Die Beendigung des Mietverhältnisses als Vorfrage im Ausweisungs- verfahren und die Behandlung von Parallelverfahren.....	183
I. Ausgangslage und Problemstellung.....	183
II. Der Streitgegenstand der Verfahren .....	184
1. Vorfragen und Hauptfragen .....	184
2. Kündigungsschutzverfahren.....	184
3. Ausweisungsverfahren .....	185
III. Behandlung von Parallelverfahren .....	186
1. Vorbemerkung .....	186
2. Keine Sperrwirkung des Kündigungsschutzverfahrens .....	187
a. Ausgangslage.....	187
b. Zur Identität des Streitgegenstands .....	188
c. Fazit.....	192
3. Keine Verfahrensvereinigung durch Überweisung.....	192
4. Sistierung des Kündigungsschutzverfahrens?.....	194
IV. Wechselwirkungen .....	198
1. Bindung des Ausweisungsrichters an einen rechtskräftigen Entscheid aus dem Kündigungsschutzverfahren.....	198
2. Wirkungen des Ausweisungsentscheid auf das Kündigungsschutzverfahren.....	201
a. Der gutheissende Ausweisungsentscheid.....	201
b. Der negative Ausweisungsentscheid.....	202
ba. Nichteintreten.....	202
bb. Abweisung.....	203
§ 11 Der Streitwert .....	205
I. Vorbemerkung zur Bedeutung des Streitwerts .....	205
II. Grundsätze der Streitwertbestimmung nach ZPO .....	206
III. Streitwert im Ausweisungsverfahren.....	208
1. Grundsätzlich: Abstellen auf Bruttomietzins.....	208
2. Massgeblicher Zeitraum.....	209
3. Neueste bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Streitwert im Ausweisungsverfahren nach Art. 257 ZPO.....	213
4. Kündigungssperrfrist durch Nichteintretensentscheid? .....	214
5. Kündigung während der Sperrfrist.....	216
6. Säumnisverfahren.....	218
7. Konkrete Berechnung .....	220
a. Bei Berücksichtigung der Sperrfrist .....	220



b. Bei Abstellen auf die mutmassliche Verzögerung durch das Verfahren .....	221
8. Zwischenfazit .....	223
9. Auslegung des bundesgerichtlichen Leitentscheids zum Streitwert und Kritik .....	224
IV. Fallgruppen und Visualisierung .....	226
1. Einigung über den Streitwert .....	227
2. Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen .....	227
3. Rechtsschutz in klaren Fällen mit Differenzierung nach den Einwendungen des Gesuchgegners (wird hier abgelehnt) .....	228
4. Ausserhalb des Verfahrens um Rechtsschutz in klaren Fällen .....	230
a. Grundsatz .....	230
b. Bei rechtzeitigem Erstreckungsantrag .....	231
c. Befristetes Mietverhältnis .....	231
d. Unbefristetes Mietverhältnis .....	231
5. Spezialfall: Geltendmachen eines unbefristeten Rechts .....	232
§ 12 Der Rechtsschutz in klaren Fällen .....	233
I. Voraussetzungen .....	233
1. Ausgangslage .....	233
2. Anforderung an die Rechtslage .....	234
a. Iura novit curia .....	234
b. Grundsatz .....	234
c. Ermessen, Billigkeit und unbestimmte Rechtsbegriffe .....	235
d. Vereinbarungen und Erklärungen .....	236
3. Anforderung an den Sachverhalt .....	237
a. Unbestrittener Sachverhalt .....	238
b. Sofort beweisbarer Sachverhalt .....	239
c. Einwendungen des Gesuchsgegners .....	240
II. Verfahrensgrundsätze im Falle der Mietausweisung .....	244
1. Dispositionsmaxime .....	244
2. Verhandlungsmaxime relativiert .....	244
III. Synthese: klare Fälle und weniger klare Fälle im Ausweisungsverfahren .....	248
1. Vorbemerkung .....	248
2. Fallgruppen .....	249
a. Erstreckungsbegehren rechtzeitig gestellt oder Kündigung rechtzeitig angefochten .....	249
b. Ordentliche Kündigung des Vermieters .....	252
c. Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) .....	253
d. Kündigung aus wichtigem Grund (Art. 266g OR) .....	258
e. Kündigung wegen Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR) .....	258
f. Ausserordentliche Kündigung des neuen Eigentümers (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR) .....	259

g.	Kündigung aufgrund Konkurs des Mieters (Art. 266h OR).....	260
h.	Ablauf einer im Rahmen eines Kündigungsschutzverfahrens erwirkten definitiven einmaligen oder zweiten Erstreckung.....	260
i.	Ablauf eines befristeten Mietvertrages.....	260
j.	Resolutiv bedingter Mietvertrag nach Bedingungseintritt .....	262
k.	Aufhebungsvereinbarung .....	262
l.	Kündigung durch den Mieter .....	262
m.	Ergänzende Bemerkungen.....	262
IV.	Das Verfahren.....	264
1.	Einleitung des Verfahrens durch Gesuch.....	264
2.	Kostenvorschuss und Zustellung an den Gesuchgegner .....	266
3.	Stellungnahme des Gesuchsgegners und Verfahrensablauf.....	269
a.	Schriftliche Stellungnahme oder Verhandlung .....	269
b.	Frist für die Stellungnahme und Nachfrist .....	270
c.	Weiterer Verfahrensablauf .....	272
d.	Zur Eventualmaxime .....	273
e.	Gerichtliche Fragepflicht.....	276
f.	Säumnis an der Hauptverhandlung.....	277
4.	Zur Dauer des Verfahrens .....	278
V.	Der Entscheid.....	279
VI.	Rechtsmittel.....	284
§ 13	Die Ausweisung als vorsorgliche Massnahme.....	285
I.	Zulässigkeit.....	285
II.	Voraussetzungen für eine Ausweisung in Form einer vorsorg- lichen Massnahme .....	289
III.	Entscheid, Vollstreckbarkeit und Rechtsmittel.....	291
IV.	Prosekution und Schadenersatzklage.....	292
§ 14	Die Ausweisung im vereinfachten Verfahren .....	295
I.	Vorbemerkung .....	295
II.	Das Schlichtungsverfahren .....	295
1.	Anwendungsbereich und Ausnahmen.....	295
2.	Ablauf und Besonderheiten des Schlichtungsverfahrens .....	296
3.	Abschluss des Schlichtungsverfahrens .....	298
a.	Vergleich .....	298
b.	Urteilstvorschlag.....	298
c.	Klagebewilligung .....	299
4.	Kosten .....	299
III.	Widerklageweises Ausweisungsbegehren im Kündigungs- schutzverfahren.....	300
1.	Allgemeines .....	300
2.	Im Schlichtungsverfahren .....	301
3.	Widerklage im Gerichtsverfahren .....	305

IV.	Das vereinfachte Verfahren .....	307
1.	Vorbemerkung .....	307
2.	Verfahrensgrundsätze .....	307
3.	Verfahrensablauf.....	308
4.	Entscheid und Rechtsmittel .....	309
§ 15	Ausgewählte Verfahrensfragen.....	311
I.	Sachliche Zuständigkeit.....	311
1.	Grundsatz .....	311
2.	Mietgerichte .....	312
3.	Handelsgerichtliche Zuständigkeit .....	314
II.	Örtliche Zuständigkeit .....	320
1.	Grundsatz .....	320
2.	Zuständigkeit nach ZPO .....	321
3.	Internationale Verhältnisse .....	323
a.	Ausgangslage .....	323
b.	Zuständigkeit nach LugÜ .....	323
c.	Zuständigkeit nach IPRG .....	325
d.	Zusammenfassung / Fallgruppen .....	326
III.	Zeitpunkt des Ausweisungsbegehrens.....	327
1.	Zu früh? Das Ausweisungsgesuch vor Ablauf des Mietverhältnisses ..	327
2.	Zu spät? Verstreichen lassen einer längeren Zeitdauer nach Ablauf der Kündigungsfrist .....	330
IV.	Parteivertretung .....	332
1.	Grundsatz .....	332
2.	Vertretung durch Liegenschaftsverwaltung.....	333
a.	Vorbemerkungen.....	333
b.	Im Schlichtungsverfahren .....	333
c.	Im Gerichtsverfahren .....	334
ca.	Berufsmässige Vertretung .....	334
cb.	Ausnahmebestimmungen.....	335
cc.	Parteivertretung durch juristische Personen .....	337
cd.	Fazit .....	338
V.	Die Prozesskosten.....	338
1.	Tarife.....	338
2.	Kostenvorschuss und Liquidation.....	340
VI.	Unentgeltliche Rechtspflege.....	341
§ 16	Das Gesuch (resp. die Klage).....	345
I.	Die Wahl der Verfahrensart.....	345
II.	Die Rechtsbegehren.....	346
1.	Leistungsbegehren .....	346
2.	Klageänderung nach Auszug des Mieters.....	347

3.	Klagenhäufung .....	348
a.	Objektive Klagenhäufung.....	348
b.	Subjektive Klagenhäufung .....	349
4.	Direkte Vollstreckung .....	350
§ 17	Der Ausweisungsentscheid .....	353
I.	Grundsatz.....	353
II.	Das Dispositiv.....	353
III.	Eröffnung des Entscheides .....	356
1.	Eröffnungsformen nach ZPO .....	356
2.	Eröffnung durch Übergabe des Dispositivs an der Haupt- verhandlung.....	357
3.	Eröffnung durch Zustellung und Zustellfiktion .....	358
a.	Zustellung .....	358
b.	Zustellfiktion bei Annahmeverweigerung und nicht abgeholtem Einschreiben .....	358
c.	Öffentliche Bekanntmachung (Publikation des Entscheides) .....	360
§ 18	Der Rechtsmittelweg .....	363
I.	Die zweite kantonale Instanz .....	363
1.	Berufung oder Beschwerde? .....	363
a.	Vorbemerkung.....	363
b.	Rechtsmittelbelehrung durch die erste Instanz.....	364
c.	Streitwertfestlegung im Rechtsmittelverfahren durch die Rechtsmittelinstanz .....	365
d.	Konsequenzen für die Rechtsmittelbelehrung durch die erste Instanz.....	366
e.	Rechtsverzögerungs-/Rechtsverweigerungsbeschwerde .....	367
2.	Aufschiebende Wirkung .....	368
a.	Berufung.....	368
b.	Beschwerde .....	369
3.	Rechtsmittelverfahren bei Berufung und Beschwerde.....	371
a.	Rechtsmittelfrist .....	371
b.	Rechtsmittelschrift.....	372
ba.	Die Rechtsbegehren .....	372
i.	Allgemein .....	372
ii.	Rechtsbegehren des erstinstanzlich Ausgewiesenen .....	373
iii.	Rechtsbegehren des erstinstanzlich unterlegenen Gesuchstellers.....	374
bb.	Die Begründung .....	376
c.	Berufungsgründe und Beschwerdegründe.....	379
d.	Noven .....	381
e.	Verfahrensablauf .....	382
II.	Die Revision .....	389
III.	Die Beschwerde vor Bundesgericht.....	392
1.	Vorbemerkungen.....	392

2.	Die Beschwerde in Zivilsachen .....	393
a.	Streitwertgrenze oder Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung .....	393
b.	Die Beschwerdegründe .....	395
ba.	Rechtsverletzung .....	395
bb.	Offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes .....	395
c.	Das Beschwerdeverfahren .....	397
d.	Aufschiebende Wirkung .....	398
e.	Der Entscheid .....	399
3.	Subsidiäre Verfassungsbeschwerde .....	400
§ 19	Zum Rechtsschutzinteresse nach Auszug des Mieters .....	403
I.	Vorbemerkung .....	403
II.	Auszug vor Einreichen des Ausweisungsgesuchs .....	403
III.	Auszug während des Ausweisungsverfahrens .....	404
IV.	Auszug vor oder während des Rechtsmittelverfahrens .....	405
1.	Fehlendes Interesse bzw. Gegenstandslosigkeit .....	405
2.	Überprüfung des Kostenentscheids / Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege .....	406
3.	Anspruch auf Begründung des Entscheides .....	406
V.	Klage auf Schadenersatz nach vollzogener Räumung? .....	407
<b>Vierter Teil: Vollstreckungsverfahren und Vollzug .....</b>		<b>409</b>
§ 20	Das gerichtliche Vollstreckungsverfahren .....	411
I.	Grundsatz und Zuständigkeit .....	411
II.	Das Vollstreckungsverfahren .....	413
1.	Das Vollstreckungsgesuch .....	413
2.	Stellungnahme und Einwendungen des Vollstreckungsschuldners .....	415
3.	Der Vollstreckungsentscheid .....	417
4.	Rechtsmittel .....	418
III.	Das Vollstreckungsverfahren bei direkter Vollstreckung .....	419
1.	Direkte Vollstreckungsmassnahmen .....	419
2.	Die Vollstreckbarkeitsbescheinigung .....	420
3.	Rechtliche Möglichkeiten des Vollstreckungsschuldners gegen die direkte Vollstreckung .....	422
a.	Rechtsmittel gegen den Erkenntnisentscheid .....	422
b.	Das Einstellungsverfahren vor dem Vollstreckungsgericht .....	423
4.	Rechte Dritter gegen die Vollstreckung des Ausweisungsentscheides .....	426
§ 21	Die Vollstreckungsmassnahmen .....	429
I.	Übersicht .....	429
1.	Vollstreckungsmassnahmen nach Art. 343 ZPO .....	429
2.	Die Strafandrohung nach Art. 292 StGB .....	430

3.	Ordnungsbussen .....	431
4.	Direkter Zwang .....	431
II.	Die amtliche Räumung .....	432
1.	Vorbemerkungen .....	432
2.	Ablauf .....	433
3.	Kosten .....	436
4.	Umsetzung in ausgewählten Kantonen .....	436
a.	Basel-Stadt .....	436
b.	Zürich .....	439
c.	Bern .....	440
d.	St. Gallen .....	443
e.	Aargau .....	444
f.	Solothurn .....	445
g.	Genf .....	446
h.	Waadt .....	447
III.	Die Ersatzvornahme .....	450
1.	Grundsatz .....	450
2.	Ermächtigung zur Räumung eines Mietobjekts? .....	452
a.	Vorbemerkungen und Problematik .....	452
b.	Ersatzweises Verschaffen von Zugang zum Mietobjekt .....	453
c.	Wegweisen von angetroffenen Personen .....	454
d.	Anspruch auf Beizug der Polizei .....	454
e.	Zurückgelassene Gegenstände .....	456
ea.	Vorbemerkungen .....	456
eb.	Dereliktion? .....	456
ec.	Geschäftsräume: Verwertung durch Geltendmachen des Retentionsrechts und Pfandverwertung .....	457
ed.	Hinterlegungsvertrag .....	458
ce.	Hinterlegung aus Geschäftsführung ohne Auftrag .....	460
ef.	Gläubigerverzug und Ermächtigung zum Verkauf .....	461
f.	Bestellung eines Beistandes .....	467
3.	Fazit und Stellungnahme .....	468
IV.	Vollstreckungsaufschub (Schonfrist) .....	469
1.	Vorbemerkungen .....	469
2.	« <i>Schonfrist</i> » im Erkenntnisentscheid .....	470
3.	« <i>Schonfrist</i> » in der direkten Vollstreckungsmassnahme .....	471
V.	Befristung der Vollstreckbarkeit? .....	472
<b>Fünfter Teil: Zusammenfassung Die wichtigsten Erkenntnisse und Thesen «in a nutshell» .....</b>		<b>475</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>		<b>485</b>