

BAZ 25 7

Urteil vom 16. Juli 2025
Beschwerdeabteilung in Zivilsachen

Besetzung

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,
Oberrichterin Rahel Jacob,
Oberrichter Joseph Niederberger,
Gerichtsschreiberin Sarah Huber.

Verfahrensbeteiligte

1. A. __ GmbH,
2. B. __
Beschwerdeführer,

gegen

C. __,

vertreten durch MLaw Ralf Voger, Rechtsanwalt, und/oder
MLaw Ali Mourad, Rechtsanwalt, Nievergelt & Stoehr
Advokatur und Notariat, Alpenquai 30, 6005 Luzern,

Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mieterausweisung

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts
Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, vom 23. Mai 2025
(ZE 25 24).

Sachverhalt:

A.

Die Parteien schlossen am 20. bzw. 21. Januar 2020 einen Mietvertrag über eine 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG an der ___-strasse X. ___ zu Nutzung als Büro/Wohnung samt Nebenräumen (Keller, Estrich, Garage/Werkstatt) per 1. Februar 2020 zu einem Bruttomietzins von Fr. 1'300.– (Fr. 1'350.– Nettomietzins für Wohnung und Garage, Fr. 150.– Nebenkosten pauschal, abzgl. Fr. 200.– Hauswartshonorar). Aufgeführt sind C. ___ (Beschwerdegegner) als Vermieter, die A. ___ GmbH (Beschwerdeführerin 1) als Mieterin sowie B. ___ (Beschwerdeführer 2), ihr alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer, als Solidarmmieter (vi-GS 1). Mit Eingabe vom 28. Januar 2025 reichte der Beschwerdegegner beim Kantonsgericht Nidwalden ein Gesuch betreffend Mieterausweisung ein. Mit Entscheid ZE 25 24 vom 23. Mai 2025 erkannte das Kantonsgericht Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht:

- « 1. In Gutheissung des Gesuchs werden [die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2] verpflichtet, die 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG an der ___-strasse in X. ___ innert 60 Tagen nach Rechtskraft dieses Ausweisungsentscheids vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln an den Gesuchsteller zurückzugeben.

Bei Widerhandlung gegen diesen richterlichen Befehl wird dem (Beschwerdeführer 2) die Bestrafung wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung gemäss Art. 292 StGB angedroht (Art. 292 StGB lautet: «Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft»).

2. Verlassen [die Beschwerdeführerin 1 und/oder der Beschwerdeführer 2] das in Ziffer 1 hiavor erwähnte Objekt nicht innert 60 Tagen nach Rechtskraft dieses Ausweisungsentscheids, so ist der [Beschwerdegegner] berechtigt, das Mietobjekt selbst zu räumen und dafür nötigenfalls polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.
3. [Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2] haben spätestens innert 70 Tagen nach Rechtskraft dieses Ausweisungsentscheids ihre im Mietobjekt befindlichen Sachen abzuholen. Holen sie diese nicht innert der angesetzten Frist ab, so ist [der Beschwerdegegner] berechtigt, die im Mietobjekt verbliebenen Sachen zu verkaufen oder zu entsorgen.
4. Die Gerichtskosten betragen Fr. 1'000.00 (inkl. Auslagen) und gehen je hälftig zu Lasten [der Beschwerdeführerin 1 und den Beschwerdeführer 2].

[Die Beschwerdeführerin 1] hat ihren Gerichtskostenanteil von Fr. 500.00 mittels beiliegenden Einzahlungsscheins an die Gerichtskasse Nidwalden zu bezahlen.

Zufolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für den [Beschwerdeführer 2] (ZP 25 14) wird dessen Gerichtskostenanteil von Fr. 500.00 einstweilen auf die Staatskasse genommen, unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer Rückforderung innert 10 Jahren (Art. 123 ZPO).

Die Gerichtskasse Nidwalden wird angewiesen, dem [Beschwerdegegner] den Kostenvorschuss von Fr. 800.00 zurückzuerstatten.

5. [Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2] haben dem (Beschwerdegegner) je eine Parteientschädigung von Fr. 494.10 (total Fr. 988.20) zu bezahlen.
6. Zufolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für den [Beschwerdeführer 2] (ZP 25 14) wird die Gerichtskasse Nidwalden angewiesen, der unentgeltlichen Rechtsbeistandin des [Beschwerdeführers 2], Rechtsanwältin Linda Knüsel, eine Entschädigung von Fr. 1'670.15 (inkl. Auslagen und MWST) auszubahlen.

Eine Rückforderung innert 10 Jahren bleibt vorbehalten (Art. 123 ZPO).

7. [Zustellung]»

B.

Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführer am 30. Mai 2025 (Postaufgabe) «Beschwerde» beim Kantonsgericht, mithin der Erstinstanz. Diese leitete die Eingabe zuständigkeitshalber an das Obergericht weiter.

Die Eingabe der Beschwerdeführer enthält keinen konkreten Antrag. Zur Begründung wird vorgebracht: «Aufgrund der massiven Verschlechterung meines psychischen und gesundheitlichen Zustands und der Ihnen bekannten Umständen bestehe ich auf die mir zustehende Beschwerde innert 10 Tagen. Frau Rechtsanwältin Knüsel, durch die Ihnen und Rechtsanwalt Levin Bertoni detailliert und zeitnahe von mir geschilderten Umstände hätten Ihre Ausführungen unter "Aausweisungsverfahren"; Urteil" für mich weit positiver ausfallen müssen.»

C.

Mit Verfügung vom 23. Juni 2025 wurde vom nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer 2 ein Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 600.– einverlangt und über die rechtlichen Anforderungen an eine Beschwerde aufgeklärt. Der Kostenvorschuss wurde innert Frist bezahlt.

D.

Von der Einholung einer schriftlichen Stellungnahme der Gegenpartei wurde gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO abgesehen.

Erwägungen:

1.

1.1

Angefochten ist der Entscheid ZE 25 24 des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, vom 23. Mai 2025 betreffend Mietausweisung gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen). Der Streitwert beträgt gemäss den vorinstanzlichen Erwägungen Fr. 7'800.–. Folglich ist der Entscheid mit Beschwerde anfechtbar (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Die Gewährung von Rechtsschutz in klaren Fällen erfolgt im summarischen Verfahren, weshalb die Beschwerdefrist zehn Tage beträgt (Art. 248 lit. b i.V.m. 321 Abs. 2 ZPO). Zur Beschwerde ist berechtigt, wer als Haupt- oder Nebenpartei am Verfahren beteiligt war, das zum angefochtenen Entscheid geführt hat (formelle Beschwer), und in seiner Rechtsstellung beeinträchtigt ist, d.h. durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar betroffen ist und ein Rechtsschutzinteresse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat (materielle Beschwer; vgl. DIETER FREIBURGHANUS/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N 7 ff. zu Art. 321 ZPO). Beschwerdeinstanz ist das Obergericht Nidwalden (Art. 27 GerG [NG 261.1]), das in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Ziff. 2 GerG).

1.2

Die Beschwerdeführer sind als Betroffene der Mietausweisung formell wie materiell beschwert und haben ihre Beschwerde fristgerecht dem örtlich wie sachlich zuständigen Gericht eingereicht.

2.

2.1

Mit der Beschwerde kann gemäss Art. 320 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden.

Für Rechtsfragen kommt der Beschwerdeinstanz die gleiche, d.h. die volle Kognition wie der Vorinstanz zu (DANIELLE SCHWENDENER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO-Kommentar, 3. Aufl. 2025, N 4 zu Art. 320 ZPO). Die unrichtige Sachverhaltsfeststellung ist von der Beschwerdeinstanz jedoch nur beschränkt überprüfbar. Die unrichtige Feststellung des Sachverhalts kann daher nur bei offensichtlicher Unrichtigkeit, d.h. wenn entscheidungswesentliche

Tatsachen schlechthin unhaltbar festgestellt worden sind, gerügt werden (DANIELLE SCHWEN-DENER, a.a.O., N 8 zu Art. 320 ZPO). In tatsächlicher Hinsicht ist die Kognition des Rechtsmit-telgerichts somit auf die Willkürprüfung beschränkt (BGE 138 III 232 E. 4.1.2; Urteil des Bun-desgerichts [BGer] 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.2). Willkür liegt vor bei akten-widriger Tatsachenfeststellung, d.h. wenn sich die Feststellung auf einen Sachverhalt stützt, der überhaupt nicht aktenmässig belegt ist, es sei denn, es handle sich um eine bekannte Tatsache (d.h. offenkundige oder gerichtsnotorische Tatsachen oder allgemein anerkannte Erfahrungssätze) im Sinne von Art. 151 ZPO. Dasselbe gilt, wenn eine aktenkundige und rechtserhebliche Tatsache übersehen oder irrtümlich nicht richtig festgehalten worden ist. Ist das Beweisergebnis interpretationsbedürftig, gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 157 ZPO). Der Beschwerdegrund ist nur erfüllt, wenn die durch die erste Instanz gezo-gene Schlussfolgerung qualifiziert falsch, d.h. schlechthin unhaltbar bzw. offensichtlich unrich-tig ist (KARL SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizeri-sche Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2024, N 3 zu Art. 320 ZPO; MARTIN H. STERCHI, Ber-ner Kommentar, 2012, N 6 f. zu Art. 320 ZPO).

2.2

Die Beschwerde hat Anträge zu enthalten, die zu begründen sind (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich die be-schwerdeführende Partei beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden soll. Sie muss erklären, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll, und es wird verlangt, dass sie sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinandersetzt (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; KARL SPÜHLER, in: Spühler/Ten-chio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2024, N 4 zu Art. 321 ZPO und N 15 zu Art. 311 ZPO). Was nicht in dieser Weise beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht überprüft zu werden und hat in-sofern Bestand. Insbesondere pauschale Verweisungen auf die bei der Vorinstanz eingereich-ten Rechtsschriften oder die blosser Wiederholung des bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkts genügen den inhaltlichen Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht und sind namentlich dann unzureichend, wenn sich die Vorinstanz mit den betreffenden Aus-führungen des Rechtsmittelklägers auseinandergesetzt hat. Kommt die beschwerdeführende Partei ihrer Begründungspflicht nicht nach, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Immerhin ist bei den inhaltlichen Anforderungen zu berücksichtigen, ob die beschwerdeerhebende Par-tei anwaltlich vertreten ist (DIETER FREIBURGHANUS/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Löt-scher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], a.a.O., N 15 zu Art. 321 ZPO).

Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben jedoch immerhin besondere Bestimmungen des Gesetzes (Art. 326 Abs. 1 und 2 ZPO). Über eine Beschwerde kann aufgrund der Akten entschieden werden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

3.

3.1

Die nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer tragen in ihrer schriftlichen Beschwerde vom 30. Mai 2025 keinen Antrag vor. Selbst aus der «Begründung» der Beschwerde (siehe oben lit. B) lässt sich nicht herleiten, inwieweit die Beschwerdeführer den vorinstanzlichen Entscheid anfechten wollen. Vielmehr ergibt sich aus der auf der Beschwerdeschrift abgedruckten E-Mail der vormaligen Rechtsvertreterin, dass dem Beschwerdeführer 2 wegen Aussichtslosigkeit ausdrücklich von einem Weiterzug des Urteils abgeraten wurde.

3.2

Darüber hinaus mangelt es der Eingabe an jeglicher tauglicher Beschwerdebegründung. So wird weder der Beschwerdegrund, auf den sich die Beschwerdeführer berufen wollen, dargelegt, noch aufgezeigt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden soll. Eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid der Vorinstanz fehlt.

3.3

Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer 2 die Formerfordernisse an eine Beschwerdeschrift kennen sollte, nachdem er mit Verfügung vom 23. Juni 2025 ausdrücklich darauf hingewiesen wurde.

4.

4.1

Die Verteilung und Liquidation der Prozesskosten beurteilt sich auch im Rechtsmittelverfahren nach den Art. 104 ff. ZPO. Die Prozesskosten werden damit grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Welche Partei unterlegen ist und damit die Kosten des Verfahrens zu tragen hat, beurteilt sich nach

Massgabe der Rechtsmittelanträge (BGE 145 III 153 E. 3.2.2). Sind am Prozess mehrere Personen als Haupt- oder Nebenparteien beteiligt, so bestimmt das Gericht ihren Anteil an den Prozesskosten nach Massgabe ihrer Beteiligung (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Auf solidarische Haftung kann das Gericht nach Massgabe dieser Bestimmung nur in Fällen notwendiger Streitgenossenschaft erkennen, nicht hingegen bei bloss einfacher Streitgenossenschaft (Botschaft vom 26. Februar 2020 zur Änderung der Schweizerischen Zivilprozessordnung, BBI 2020 2697 ff., S. 2743). Im Ausweisungsverfahren besteht keine notwendige passive Streitgenossenschaft, selbst wenn mehrere Mieter eine einfache Gesellschaft bilden (EVA BACHOFNER, Die Mieterausweisung, Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, 1. Aufl. 2019, Rz. 305).

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer gleichermassen kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Es kann nicht auf solidarische Haftung erkannt werden. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren wird in Anwendung von Art. 8 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 PKoG (NG 261.2) auf Fr. 400.– festgesetzt und dem Ausgang des Verfahrens entsprechend den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen auferlegt. Der Beschwerdeführer 2, Handlungsbevollmächtigter für die Beschwerdeführerin 1, hat einen Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 600. – geleistet, welcher als je hälftig für die Beschwerdeführer qualifiziert wird. Die Gebühr von Fr. 400. – Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 600.– verrechnet und ist bezahlt. Die Gerichtskasse hat die Restanz zurückzuerstatten.

4.2

Nachdem dem Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren keine Aufwände entstanden sind, wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Demgemäss erkennt das Obergericht:

1. Auf die Beschwerde vom 30. Mai 2025 wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtsgebühren werden auf Fr. 400.– festgesetzt und den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen (je hälftig) auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 600.– verrechnet und sind bezahlt.

Die Gerichtskasse wird angewiesen, dem Beschwerdeführer 2 die Restanz von Fr. 200.– zurückzuerstatten.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. [Zustellung].

Stans, 16. Juli 2025

OBERGERICHT NIDWALDEN
Beschwerdeabteilung in Zivilsachen
Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann
Die Gerichtsschreiberin

MLaw Sarah Huber

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Art. 72 ff. in Verbindung mit Art. 90 ff. BGG [SR 173.110]). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.