

ZA 26 4

P 26 7 / P 26 8

**Urteil vom 6. April 2026
Zivilabteilung**

Besetzung

Vizepräsidentin Barbara Brodmann, Vorsitz,
Oberrichter Franz Odermatt,
Oberrichter Erwin Odermatt,
Gerichtsschreiber Silvan Zwysig.

Verfahrensbeteiligte

1. A. __,
2. B. __,

Berufungskläger/Gesuchsgegner,

gegen

C. __,

vertreten durch MLaw Linus Fessler, Rechtsanwalt, Blöchlinger
Iten Fessler Rechtsanwälte, Alter Postplatz 2, Postfach
129, 6371 Stans,

Berufungsbeklagter/Gesuchsteller.

Gegenstand

Rechtsschutz in klaren Fällen (Mieterausweisung)

Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts Nidwalden,
Zivilabteilung/Einzelgericht, vom 23. Februar 2026 (ZE 26 1).

Sachverhalt:

A.

Mit Eingabe vom 5. Januar 2026 gelangte der Vermieter C.____ («Berufungsbeklagter»/«Gesuchsteller») an das Kantonsgericht Nidwalden und mit dem Begehren, die Mieter B.____ und A.____ («Berufungskläger»/«Gesuchsgegner») seien richterlich aus der Wohnung in Buochs zu weisen. Das Mietverhältnis sei unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von vier Monaten ordentlich per 30. November 2025 gekündigt worden. Das eingeschriebene Kündigungsschreiben sei nicht abgeholt und nach Ablauf der Abholfrist retourniert worden. Die Mieter hätten die Wohnung trotz Beendigung des Mietverhältnisses nicht verlassen und würden es ohne vertragliche Grundlage weiter nutzen. Sodann seien seit Oktober 2025 keine Mietzinszahlungen mehr erfolgt, weshalb ein Ausstand von Fr. 7'350.00 bestehe. Ausserdem habe der Mieter A.____ eine gefälschte Bestätigung über eine Mietkaution eingereicht, was von diesem anerkannt worden sei.

B.

Mit Urteil ZE 26 1 vom 23. Februar 2026 erkannte das Kantonsgericht Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht (Hervorhebung im Original):

- «1. In Gutheissung des Gesuchs werden der Gesuchsgegner 1 und Gesuchsgegnerin 2 verpflichtet, die von ihnen gemietete 3-Zimmer-Wohnung im 3. OG/DG am X.____ samt zugehörigem Aussenparkplatz **innert 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Ausweisungsentscheids** vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

Bei Widerhandlung gegen diesen richterlichen Befehl wird der Gesuchsgegner 1 und der Gesuchsgegnerin 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 der Gesuchsgegner 1 und/oder die Gesuchsgegnerin 2 nicht das in Ziffer 1 hiavor erwähnte Mietobjekt **innert 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Urteils**, so ist der Gesuchsteller berechtigt, das Mietobjekt selbst zu räumen und dafür nötigenfalls polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.
3. Der Gesuchsgegner 1 und die Gesuchsgegnerin 2 haben spätestens innert 14 Tagen nach Ablauf der in Ziffer 1 genannten Ausweisungsfrist ihre im Mietobjekt befindlichen Sachen abzuholen. Holen sie diese nicht innert der angesetzten Frist ab, so ist der Gesuchsteller verpflichtet, die im Mietobjekt befindlichen Sachen zu verkaufen oder zu entsorgen, unter Beachtung allfälliger Eigentumsansprüche Dritter.
4. Die Gerichtskosten betragen Fr. 1'000.00 (inkl. Auslagen) und gehen je hälftig zu Lasten des Gesuchsgegners 1 und der Gesuchsgegnerin 2, d.h. je im Umfang von Fr. 500.00.

Der Gesuchsgegner 1 und die Gesuchsgegnerin 2 haben ihren Gerichtskostenanteile von je Fr. 500.00 mittels beiliegendem Einzahlungsschein an die Gerichtskasse Nidwalden zu bezahlen.

Die Gerichtskasse Nidwalden wird angewiesen, dem Gesuchsteller den Kostenvorschuss von Fr. 700.00 zurückzuerstatten.

5. Der Gesuchsgegner 1 und die Gesuchsgegnerin 2 haben dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von jeweils Fr. 1'026.20 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
6. [Zustellung].»

C.

Dagegen erhoben die Berufungskläger je mit undatierter Eingabe (Postaufgabe: 6. März 2026) Berufung mit den Anträgen:

- «1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom Juli 2025 ungültig ist.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis gestützt auf Art. 272 OR mindestens bis 31.12.2026 zu erstrecken.
3. Es sei uns die unentgeltliche Rechtspflege samt unentgeltlicher Rechtsverteidigung zu gewähren.
4. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei.»

D.

Die vorinstanzlichen Akten wurden praxisgemäss beigezogen. In Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO wurde davon abgesehen, eine Berufungsantwort einzuholen. Die Zivilabteilung des Obergerichts Nidwalden hat die Streitsache im Zirkularverfahren beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.

Die vorliegende Berufung richtet sich gegen einen Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO (Mieterausweisung). Gegen einen solchen Entscheid ist bei einem Streitwert von Fr. 14'700.– (vgl. angefochtener Entscheid E. 12.1) die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO zulässig (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 310 ZPO). Berufungsinstanz ist die Zivilabteilung des Obergerichts Nidwalden (Art. 27 Gerichtsgesetz [GerG; NG 261.1]), die in Dreierbesetzung entscheidet (Art. 22 Abs. 1 Ziff. 2 GerG).

2.

Fraglich ist das Vorliegen einer rechtsgenügenden Berufungsbegründung.

2.1

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Urteil ZE 26 1 die gesetzlichen Grundlagen und rechtssprechungsgemässen Voraussetzungen zum Rechtsschutz nach Art. 257 Abs. 1 ZPO, insbesondere in Fällen der Mieterausweisung, der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses (Art. 266a OR) sowie der Rückgabe der Mietsache (Art. 267 OR) zutreffend dar. Daraufhin erwog sie, dass das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 24. Juli 2025 ordentlich per 30. November 2025 gekündigt worden sei, die Kündigung mangels rechtzeitiger Anfechtung ihre Wirkung entfaltet habe und die Berufungskläger das Mietobjekt trotz Beendigung des Mietverhältnisses weiterhin nutzen würden (E. 8.2, 8.4 und 9). Der Sachverhalt sowie die Rechtslage seien klar, weshalb das Gesuch gutzuheissen sei (E 8.5 und 12).

2.2

Die Berufungskläger beantragen mit Berufung im Wesentlichen die Ungültigkeit der Kündigung vom Juli 2025, eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses bis Dezember 2026.

Zur Begründung machen sie sinngemäss geltend, der vom Vermieter angeführte schwere Vertrauensbruch rechtfertige die Kündigung nicht. Insbesondere bringen sie vor, der Vermieter habe trotz Kenntnis des massgeblichen Sachverhalts nicht unverzüglich reagiert, sondern das Mietverhältnis mit Schreiben vom 24. Juli 2025 lediglich ordentlich unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von vier Monaten per 30. November 2025 gekündigt, was

gegen die behauptete Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung spreche. Daraus schliessen sie, es habe keine schwerwiegende Verletzung des Vertrauensverhältnisses vorgelegen, die eine Beendigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen vermöge. Vielmehr wäre gegebenenfalls eine fristlose Kündigung i.S.v. Art. 257f OR angezeigt gewesen.

Schliesslich machen die Berufungskläger geltend, die Beendigung des Mietverhältnisses würde für sie eine erhebliche Härte darstellen. Sie verweisen in diesem Zusammenhang namentlich auf ihre wirtschaftliche Situation sowie die erschwerte Wohnungssuche und bringen vor, die Interessenabwägung nach Art. 272 OR habe zugunsten einer Erstreckung auszufallen. Vor diesem Hintergrund erachten sie die Kündigung als ungültig bzw. das Mietverhältnis als erstreckungsbedürftig.

2.3

Mit Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache, mithin über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen. In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist und deshalb abgeändert werden müsste. Dazu hat sich der Berufungskläger inhaltlich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzuzeigen, woraus sich der geltend gemachte Berufungsgrund ergeben soll. Pauschale Verweisungen auf frühere Rechtsschriften oder Vorbringen genügen hierfür nicht (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Berufungsgericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten (BGE 134 II 244 E. 2.4).

2.4

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Ausweisung der Berufungskläger nach Beendigung des Mietverhältnisses. Unbestritten ist, dass das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 24. Juli 2025 ordentlich per 30. November 2025 gekündigt wurde. Ebenso steht fest, dass die Kündigung von den Berufungsklägern nicht fristgerecht angefochten wurde. Ein Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses wurde ebenfalls nicht gestellt. Die Kündigung hat damit ihre Wirkung entfaltet. Mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz (vgl. vorne E. 2.1 mit Verweisen) setzen sich die Berufungskläger nicht auseinander. Sie legen nicht ansatzweise dar, inwiefern die Vorinstanz das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unzutreffend festgestellt haben soll. Stattdessen beschränken sie sich darauf, nochmals die Kündigung inhaltlich in Frage zu stellen, ihre persönliche sowie wirtschaftliche Situation darzulegen und eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu beantragen, was aber nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Das hätte im Rahmen eines Kündigungsanfechtungs- oder Erstreckungsverfahrens vorgebracht werden müssen. Eine (nachträgliche) Anfechtung der ordentlichen Kündigung oder Erstreckung des ordentlich gekündigten Mietverhältnisses ist im Ausweisungsverfahren ausgeschlossen.

Da das Rechtsmittel jegliche Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Entscheidung vermissen lässt, vermag sie selbst den bei Laien reduzierten gesetzlichen Anforderungen an eine Berufungsschrift nicht zu genügen. Die Berufungskläger verletzen ihre Begründungspflicht gemäss Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 310 ZPO. Verfahrensmängel wurden im Übrigen nicht gerügt.

2.5

Auf die Berufung vom 6. März 2026 ist folglich nicht einzutreten.

3.

Ferner ersuchen die Berufungskläger je um die unentgeltliche Rechtspflege (Verfahrens-Nrn. P 26 7 und P 26 8).

3.1

Nach Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie kumulativ nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Als aussichtslos gilt ein Begehren anzusehen, bei dem die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind, als die Verlustgefahren und das deshalb kaum als

ernsthaft bezeichnet werden kann. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese (BGE 138 III 217 E. 2.2.4; 131 I 113 E. 3.7.3). Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde (vgl. BGE 129 I 129 E. 2.3.1; 128 I 225 E. 2.5.3). Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie nichts kostet. Zu berücksichtigen sind indessen die gesamten verfahrensrechtlichen Umstände, unter denen ein Entscheid über die unentgeltliche Rechtspflege ergeht (BGE 114 Ia 50 E. 3d). Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (BGE 129 I 129 E. 2.3.1; 128 I 225 E. 2.5.3).

3.2

Vorliegend ist die Berufung von vornherein aussichtslos: Die Berufungskläger beschränken sich darauf, die ordentliche Kündigung inhaltlich in Frage zu stellen sowie ihre persönliche und wirtschaftliche Situation darzulegen. Diese Vorbringen gehen am Verfahrensgegenstand vorbei und genügen den Anforderungen an eine rechtsgenügende Begründung nicht (vgl. E. 2 hiavor), weshalb es an hinreichenden Erfolgsaussichten i.S.v. Art. 117 lit. b ZPO fehlt. Die Gesuche um unentgeltliche Rechtspflege sind zufolge Aussichtslosigkeit abzuweisen.

4.

4.1

Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) und werden der unterliegenden Partei auferlegt. Bei Nichteintreten und bei Klagerückzug gilt die klagende Partei, bei Anerkennung der Klage die beklagte Partei als unterliegend (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2

Die Entscheidgebühr des Obergerichts als Berufungsinstanz richtet sich nach dem im Verfahren vor dem Kantonsgericht als erster Instanz massgebenden Tarif, wird um einen Drittel reduziert und beträgt mindestens Fr. 500.– (Art. 8 Abs. 1 Ziff. 2 PKoG [NG 261.2]). Bei einem Streitwert von Fr. 14'700.– betragen die Gebühren des Obergerichts i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3 PKoG somit Fr. 666.– bis Fr. 2'133.–. Handelt es sich um einen besonders einfachen Fall oder lassen es die Umstände sonst als angezeigt erscheinen, kann die Gebühr ohne Bindung an den vorgegebenen Rahmen angemessen herabgesetzt oder ausnahmsweise auf die Erhebung der Gebühr verzichtet werden (Art. 4 Abs. 1 PKoG).

4.3

Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren werden ermessenweise auf Fr. 300.– festgesetzt. Sie werden ausgangsgemäss je hälftig den unterliegenden Berufungsklägern auferlegt. Die Berufungsklägern werden verpflichtet, der Gerichtskasse Nidwalden innert 30 Tagen je Fr. 150.– zu bezahlen.

4.4

Da dem obsiegenden Berufungsbeklagten in diesem Verfahren keine Aufwände entstanden sind, ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demgemäss erkennt das Obergericht:

1. Auf die Berufung vom 6. März 2026 wird nicht eingetreten.
2. Die Gesuche um unentgeltliche Rechtspflege vom 6. März 2026 (P 26 7 und P 26 8) werden abgewiesen.
3. Die Gerichtskosten betragen Fr. 300.– und werden den Berufungsklägern je hälftig auferlegt. Sie werden verpflichtet, der Gerichtskasse Nidwalden innert 30 Tagen nach Rechtskraft je den Betrag von Fr. 150.– zu bezahlen.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. [Zustellung]

Stans, 6. April 2026

OBERGERICHT NIDWALDEN

Zivilabteilung

Die Vizepräsidentin

lic. iur. Barbara Brodmann

Der Gerichtsschreiber

MLaw Silvan Zwyssig

Versand: _____

Rechtmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Art. 72 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG). 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. Der Streitwert beläuft sich auf Fr. 14'700.–.