

Verfügung vom 29. Mai 2026

ZK2 2026 24

Mitwirkend

Kantonsgerichtsvizepräsident Stefan Weber,
Gerichtsschreiberin Julia Lüönd.

In Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungsführer,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Berufungsgegner,
vertreten durch Rechtsanwalt C. _____,

betreffend

Mietausweisung

(Berufung gegen die Verfügung des Einzelrichters am Bezirksgericht Schwyz
vom 3. März 2026, ZES 2025 712);-

hat der Kantonsgerichtsvizepräsident,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. Der Gesuchsteller gelangte am 4. Dezember 2025 an den Einzelrichter am Bezirksgericht Schwyz und ersuchte um Mietausweisung des Gesuchsgegners nach Art. 257 ZPO (Vi-act. 1). Dem Gesuchsgegner wurde das Mietausweisungsgesuch polizeilich zugestellt (Vi-act. 5–7), woraufhin er am 2. Januar 2026 sinngemäss dessen Abweisung beantragte (Vi-act. 8). Die Parteien nahmen am 19. und 27. Januar sowie am 11. und 18. Februar 2026 erneut Stellung (Vi-act. 11, 13, 17 und 18). Mit Verfügung vom 3. März 2026 entschied der Einzelrichter am Bezirksgericht Schwyz Folgendes:

1. Dem Gesuchsgegner wird unter Androhung von Busse gemäss Art. 292 StGB im Widerhandlungsfall befohlen, den Geschäftsraum, bestehend aus der Stammfläche von 175 m² und der Zusatzfläche von ca. 120 m², im zweiten Obergeschoss an der D. _____ strasse xx bis spätestens am Montag, 23. März 2026 zu räumen sowie in gereinigtem Zustand und mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

Im Widerhandlungsfall ist der Gesuchsteller berechtigt, den Geschäftsraum auf Kosten des Gesuchsgegners selber zu räumen oder durch Dritte räumen zu lassen und nötigenfalls zum Schutz die Kantonspolizei beizuziehen, welcher der vorliegende, mit einer Rechtskraftbescheinigung versehene Entscheid vorzulegen ist.

Im Übrigen wird auf das Gesuch nicht eingetreten.

2. Die Gerichtskosten von Fr. 900,00 werden dem Gesuchsgegner auferlegt. Rechnung und Inkasso erfolgen durch die Bezirksgerichtskasse Schwyz.
3. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00 zu bezahlen (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer).
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Zufertigung]

Gegen diese Verfügung erhob der Gesuchsgegner am 14. März 2026 fristgerecht Berufung beim Kantonsgericht mit den sinngemässen Anträgen auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung sowie auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung (KG-act. 1). Eine Berufungsantwort wurde nicht eingeholt.

2. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen. Die berufungsführende Partei hat sich in der Rechtsmittelschrift mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheids im Einzelnen auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen, was am angefochtenen Entscheid oder Verfahren falsch war (Reetz, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Band II, 4. A. 2025, Art. 311 ZPO N 36, m. w. H.; vgl. Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 311 ZPO N 15), d. h. sie hat die vorinstanzlichen Erwägungen, die sie anfecht, zu bezeichnen, sich mit diesen argumentativ auseinanderzusetzen und die Aktenstücke zu nennen, auf denen ihre Kritik beruht (Urteil des Bundesgerichts 4A_675/2024 vom 15. August 2025, E. 2.1, m. w. H.). Um der Begründungspflicht gerecht zu werden, genügt es nicht, wenn die berufungsführende Partei ihre erstinstanzlich geltend gemachten Ausführungen wiederholt, lediglich auf diese verweist oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise kritisiert (vgl. BGE 138 III 374, E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4; vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_675/2024 vom 15. August 2025, E. 2.1; vgl. Reetz, a. a. O., Art. 311 ZPO N 36; vgl. Spühler, a. a. O., Art. 311 ZPO N 15). Eine hinreichende Begründung ist als gesetzliche Zulässigkeitsvoraussetzung von Amtes wegen zu prüfen. Fehlt eine solche Begründung, tritt das obere kantonale Gericht auf die Berufung nicht ein (Urteile des Bundesgerichts 5A_350/2019 vom 26. Oktober 2020, E. 4.1 und 5D_65/2014 vom 9. September 2014, E. 5.4.1). Nach Ablauf der Berufungsfrist darf die Rechtsmittelinstanz keine Nachfrist zur Behebung des Mangels ansetzen (vgl. Reetz, a. a. O., Art. 311 ZPO N 12; vgl. auch BGE 137 III 617, E. 6.4).

Vorliegend ging die Berufung des Gesuchsgegners erst am 17. März 2026 und damit nach Ablauf der zehntägigen Rechtsmittelfrist, die am 16. März 2026 geendet hatte, beim Kantonsgericht ein (vgl. KG-act. 1; vgl. Sendungsverfolgung der angefochtenen Verfügung; vgl. Art. 314 Abs. 1 i. V. m. Art. 257 Abs. 1 und Art. 142 Abs. 1 und Abs. 3 sowie Art. 143 ZPO), weshalb eine Verbesserung innert laufender Rechtsmittelfrist nicht mehr möglich und mithin keine entsprechende Gelegenheit zu geben war.

a) Die Vorinstanz erwog, der Gesuchsteller verlange die Ausweisung des Gesuchsgegners aus der ursprünglich gemieteten Fläche mit einer Grösse von 175 m² gemäss Mietvertrag vom 30. November 2023 sowie aus der dazu gemieteten Fläche von ca. 120 m² gemäss der Vereinbarung vom 27. Juni 2025, beides in einem Geschäftsraum im zweiten Obergeschoss an der D._____strasse xx. Er stütze sich auf die am 20. Oktober 2025 per 30. November 2025 ausgesprochene ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR (angefochtene Verfügung, E. 2). Der Gesuchsteller habe dem Gesuchsgegner mit Schreiben vom 8. September 2025 eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Begleichung des Mietzinses für den Monat September 2025 in der Höhe von Fr. 2'356.80 angesetzt und ihm bei Ausbleiben der Zahlung gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR die ausserordentliche Kündigung angedroht. Der Betrag setze sich aus dem Mietzins für die Stammfläche in der Höhe von Fr. 1'448.75 sowie aus dem Mietzins für die Zusatzfläche von Fr. 840.00 zuzüglich MWST von 8.1 % (Fr. 908.05) zusammen. Die Mietzinshöhe sei ausgewiesen und werde vom Gesuchsgegner anerkannt. Mit der Nennung und Bezifferung des offenen Mietzinses, dem Verweis auf die 30-tägige Zahlungsfrist und der Androhung der Kündigung bei Ausbleiben der Zahlung sei sowohl der Zahlungsrückstand genügend beziffert als auch die Kündigungsandrohung hinreichend klar definiert (angefochtene Verfügung, E. 2.1.2). Massgeblich in Bezug auf die Zustellung einer Mahnung nach Art. 257d Abs. 1 OR sei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die relative Empfangstheorie. Wenn die eingeschriebene Postsendung dem Adressaten oder einer von ihm ermächtigten Person nicht direkt habe ausgehändigt werden können und eine Abholeinladung in den Briefkasten gelegt worden sei, gelte die Sendung in dem Zeitpunkt als zugestellt, in dem sie der Empfänger tatsächlich am Postschalter abhole oder, falls dies nicht geschehe, am 7. Tag nach der Zustellung der Abholungseinladung in den Briefkasten. Der Mieter könne sich einer Zustellung nicht mit der Begründung entziehen, dass er damit nicht habe rechnen müssen. Dies bilde keine Voraussetzung dafür, dass das Schreiben als zugestellt gelte (angefochtene Verfügung, E. 2.1.1). Vorliegend habe das Schreiben vom 8. September 2025 dem Gesuchsgegner gemäss Sendungsverfolgung der

Post am 10. September 2025 nicht zugestellt werden können und sei zur Abholung gemeldet worden. Es gelte am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellversuch (10. September 2025) und damit am 17. September 2025 als zugestellt. Die 30-tägige Zahlungsfrist habe dementsprechend am 18. September 2025 zu laufen begonnen und am 17. Oktober 2025 geendet (angefochtene Verfügung, E. 2.1.2).

Weiter sei unbestritten und belegt, dass der Gesuchsgegner den ausstehenden Mietzins für den Monat September 2025 nicht innerhalb der 30-tägigen Zahlungsfrist beglichen habe. Der Gesuchsteller habe dem Gesuchsgegner das Mietverhältnis wie angedroht mit eingeschriebenem Brief vom 20. Oktober 2025 auf dem amtlichen Formular ausserordentlich auf den 30. November 2025 gekündigt. Die Kündigung sei drei Tage nach Ablauf der eingeräumten Zahlungsfrist versandt worden. Ein Verstoss gegen Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR) sei nicht auszumachen. Die Kündigung sei dem Gesuchsgegner am 21. Oktober 2025 zur Abholung gemeldet und am 29. Oktober 2025 zufolge Nichtabholung wieder zurückgeschickt worden. Dem Gesuchsgegner sei es damit spätestens am 22. Oktober 2025 zumutbar gewesen, der Abholungseinladung Folge zu leisten. Ihm sei die gesamte Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Verfügung gestanden, um den ausstehenden Mietzins zu bezahlen. Überdies bestünden keine Hinweise, dass der Gesuchsteller den Gesuchsgegner an der Zahlung des Mietzinsausstands gehindert habe. Damit sei die Kündigung per 30. November 2025 unter Einhaltung der 30-tägigen Kündigungsfrist erfolgt und erweise sich als gültig (angefochtene Verfügung, E. 2.2.3). Betreffend das Vorbringen des Gesuchsgegners, er sei aufgrund von diversen Mängeln am Mietobjekt berechtigt gewesen, die Mietzinse für die Monate September bis Dezember 2025 „zurückzubehalten“, sei zu beachten, dass er dem Gesuchsteller weder die Mängel an der Mietsache schriftlich angezeigt noch eine Hinterlegung des Mietzinses gemäss Art. 259g OR angedroht oder eine Mietzinshinterlegung bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle vorgenommen habe. Ausserdem hätte der Gesuchsgegner dies noch vor September 2025 machen müssen, da nur künftiger Mietzins hinterlegt werden könne. Sein Gesuch an die Schlich-

tungsbehörde vom 2. Januar 2026 betreffend „Mietzinssenkung“ sei damit ohnehin verspätet, selbst wenn es sich dabei um eine Mängelanzeige sowie um eine Androhung der Hinterlegung gehandelt hätte. Der Gesuchsgegner übersehe, dass er als Mieter bei behaupteten Mängeln an der Mietsache nicht berechtigt sei, den Mietzins unter Verweis auf Art. 82 OR zurückzuhalten. Ihm stehe nur die Hinterlegung nach Art. 259g OR offen. Die formellen Anforderungen an eine Hinterlegung gemäss Art. 259a OR seien damit nicht erfüllt. Der Mietzins September 2025 gelte nicht als innert der 30-tägigen Zahlungsfrist bezahlt und der Zahlungsverzug des Gesuchsgegners sei erstellt. Die angeblichen Mängel am Mietobjekt würden an der Gültigkeit der Kündigung nichts ändern (angefochtene Verfügung, E. 2.3.3). Dasselbe gelte für das Vorbringen des Gesuchsgegners, wonach er die Mietzinse für das gesamte Jahr 2025 inzwischen bezahlt habe, weil er dem Gesuchsteller erst am 30. Dezember 2025 und damit mehr als zwei Monate nach Ablauf der Zahlungsfrist und dem Empfang der Kündigung gemäss der absoluten Empfangstheorie den Betrag von Fr. 10'269.50 mit dem Vermerk „Miete für prov. Lager“ überwiesen habe und weil der Zahlungsrückstand den gesamten Monat September 2025 betreffe und insofern nicht unbedeutend sei. Somit führe auch die erwähnte Zahlung nicht zur Ungültigkeit der Kündigung (angefochtene Verfügung, E. 2.3.4).

Zusammenfassend hielt die Vorinstanz fest, der Gesuchsgegner hätte den Geschäftsraum im zweiten Obergeschoss an der D. _____ strasse xx aufgrund der gültig ausgesprochenen Kündigung spätestens am 30. November 2025 verlassen und dem Gesuchsteller übergeben müssen. Weil er dies nicht getan habe, benütze er den Geschäftsraum widerrechtlich. Der Gesuchsgegner wisse seit Erhalt der Kündigung am 22. Oktober 2025, dass er den Geschäftsraum mit der Stammfläche und der Zusatzfläche verlassen müsse. Er habe somit reichlich Zeit gehabt, sich neue Räumlichkeiten für seine Umzugsunternehmung zu suchen. Der Gesuchsgegner habe auch keine Gründe genannt, weshalb ihm das Verlassen und die ordnungsgemässe Rückgabe des Geschäftsraums auf den Kündigungstermin nicht möglich gewesen seien. Unter Berücksichtigung dieser Umstände erscheine eine Räumungsfrist bis spätestens am Montag, 23. März 2026 als angemessen (angefochtene Verfügung, E. 2.5–3.2).

b) Der Gesuchsgegner wiederholt in der Berufungsschrift seine erstinstanzlichen Vorbringen, wonach Mängel an den von ihm gemieteten Räumen u. a. der Grund für das Zurückbehalten der Mietzinszahlung vom September 2025 gewesen seien, er am 30. Dezember 2025 alle noch offenen Mieten bezahlt und wonach er eine „Mängelrüge“ an die Schlichtungsbehörde gesandt habe (KG-act. 1; vgl. Vi.-act. 8), ohne sich mit den vorstehend wiedergegebenen Erwägungen der angefochtenen Verfügung auseinanderzusetzen. Damit vermag er den einleitend in E. 2 dargelegten Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht zu genügen. In Bezug auf seine neuen Vorbringen, er habe weder die eingeschriebenen Briefe des Vermieters noch eine anderweite Nachricht betreffend Kündigung erhalten, weil er teilweise im Ausland gewesen sei, und man hätte ihm diese durch die Polizei zustellen müssen (KG-act. 1), macht der Gesuchsgegner nicht geltend, er habe diese neuen Tatsachen trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorbringen können und er habe diese ohne Verzug vorgebracht. Mangels Darlegung der Novenberechtigung im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO handelt es sich dabei folglich um unzulässige und mithin unberücksichtigt zu lassende Noven. Im Übrigen dürfen abwesende oder in den Ferien weilende Mieter, denen eine Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt wurde, diese nicht einfach ignorieren – selbst dann nicht, wenn die Abholfrist im Zeitpunkt der Rückkehr bereits abgelaufen ist. Sie haben sich vielmehr bei der Post zu melden oder mithilfe des auf der Abholungseinladung aufgeführten Codes auf der Internetseite der Post zu erkundigen, um den Absender des eingeschriebenen Briefs in Erfahrung zu bringen. Falls der eingeschriebene Brief nicht mehr bei der Post ist, hat sich der Mieter direkt an den Absender zu wenden, um Kenntnis vom Inhalt des eingeschriebenen Briefs bzw. um eine Kopie desselben zu erhalten (BGE 143 III 15, E. 4.1 = Pra 106 [2017] Nr. 45). Des Weiteren fehlt es auch in Bezug auf das Vorbringen des Gesuchsgegners, er wisse erst seit der Zustellung der angefochtenen Verfügung, dass er sein Lager räumen müsse (KG-act. 1), an einer rechtsgenügenden Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid, weil er nicht darlegt, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz, er wisse seit Erhalt der Kündigung am 22. Oktober 2025, dass er den Geschäftsraum mit der Stammfläche und der Zusatzfläche

verlassen müsse, und er habe somit reichlich Zeit gehabt, sich neue Räumlichkeiten für seine Umzugsunternehmung zu suchen (angefochtene Verfügung, E. 3.2), falsch sein sollen. Bei seiner neuen Behauptung, der Vermieter habe in einem Schreiben in Aussicht gestellt, seine Rechtsbegehren nach der Bezahlung von Fr. 563.85, die am 20. Januar 2026 erfolgt sei, zurückzunehmen (KG-act. 1), handelt es sich mangels Darlegung der Novenberechtigung im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO ebenfalls um ein unzulässiges Novum. Die bloss allgemeine Kritik des Gesuchsgegners, in der angefochtenen Verfügung sei der Sachverhalt unrichtig festgestellt und das Recht falsch angewendet worden (KG-act. 1), genügt sodann nicht, um der Begründungspflicht gerecht zu werden. Insgesamt erfüllt die Berufung des Gesuchsgegners die vorstehend in E. 2 dargelegten Anforderungen an die Begründung eines Rechtsmittels nicht und es ist auf die Berufung von Amtes wegen präsidial (§ 40 Abs. 2 i.V.m. § 41 Abs. 1 JG) nicht einzutreten.

3. Zusammengefasst ist auf die Berufung wegen unzulänglicher Begründung im Sinne der vorstehenden Ausführungen in E. 2b nicht einzutreten, womit es beim erstinstanzlichen Entscheid als Vollstreckungstitel bleibt (Bachofner, Die Mieterausweisung, Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, 2019, N 687). Weil der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 315 Abs. 1 ZPO), ist auf das entsprechende Gesuch des Gesuchsgegners mangels eines schützenswerten Interesses nicht einzutreten. Ausgangsgemäss sind die infolge des Nichteintretens zu reduzierenden Gerichtskosten von Fr. 300.00 vollumfänglich dem unterliegenden Gesuchsgegner aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Angesichts der fehlenden Einholung einer Berufungsantwort (Art. 312 Abs. 1 ZPO) entstanden dem Gesuchsteller keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen und es ist ihm mithin keine Parteientschädigung zuzusprechen;-

verfügt:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 300.00 werden dem Gesuchsgegner auferlegt.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Art. 113 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Verfassungsbeschwerde beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; vorbehalten bleibt die Geltendmachung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung mit Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 72 ff. BGG, die in der gleichen Rechtsschrift bzw. bei alleiniger Einlegung innert derselben Frist einzureichen ist. Die Beschwerdeschrift muss Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert beträgt Fr. 14'140.80.
4. Zufertigung an den Gesuchsgegner (1/R, inkl. KG-act. 3 z. K.), Rechtsanwalt C. _____ (2/R, inkl. KG-act. 1, 1/1, 1/2, 1/3 und 3 z. K.), die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, mit den Akten) und an die Kantonsgerichtskasse (1/ü, im Dispositiv).

Der Kantonsgerichtsvizepräsident

Die Gerichtsschreiberin

Versand

29. Mai 2026 amu