

Verfügung vom 29. April 2026

ZK2 2026 32

Mitwirkend Kantonsgerichtsvizepräsidentin Daniela Pérez-Steiner,
Gerichtsschreiberin Antoinette Hürlimann.

In Sachen **A.** _____,
Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ **und C.** _____,
Gesuchsteller und Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwältin D. _____,

betreffend Mietausweisung
(Beschwerde gegen die Verfügung des Einzelrichters am Bezirksgericht Höfe
vom 31. März 2026, ZES 2026 46);-

hat die Kantonsgerichtsvizepräsidentin,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. Mit Verfügung vom 31. März 2026 verpflichtete der Einzelrichter am Bezirksgericht Höfe den Gesuchsgegner, die von den Gesuchstellern gemietete 3 1/2-Zimmer-Wohnung an der E. _____strasse xx (inkl. Keller und Garagenbox) innert 10 Tagen zu räumen und ordnungsgemäss den Gesuchstellern zurückzugeben (Dispositiv-Ziffer 1). Nebst weiteren Anordnungen für den Fall der Missachtung (vgl. Dispositiv-Ziffer 2) auferlegte der Vorderrichter die Gerichtskosten von Fr. 800.00 dem Gesuchsgegner, verfügte die Rückerstattung des von den Gesuchstellern geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 1'500.00 (Dispositiv-Ziffer 3) und sprach den Gesuchstellern eine Prozessentschädigung von Fr. 1'500.00 zulasten des Gesuchsgegners zu (Dispositiv-Ziffer 4).

Gegen diese am 2. April 2026 dem Gesuchsgegner zugestellte Verfügung erhob dieser am 7. April 2026 Beschwerde beim Kantonsgericht mit den Anträgen, „die Frist auf den 30.4.2026“ zu verlängern, weil noch diverse Arbeiten in der neuen Wohnung durchgeführt werden müssten und in dieser „halbfertigen“ Wohnung noch nicht gewohnt werden könne. Die Kündigung werde nicht angefochten (KG-act. 1).

2. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 8. April 2026 erhielt der Beschwerdeführer Gelegenheit, innert allenfalls noch laufender Rechtsmittelfrist seine Eingabe im Sinne der Erwägungen zu verbessern, dies unter der Androhung, dass im Säumnisfall auf das Rechtsmittel womöglich nicht eingetreten werde (zum Ganzen KG-act. 3). Zudem wurde der Beschwerdeführer mit separater Verfügung gleichen Datums zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 1'200.00 verpflichtet (KG-act. 4). Beide Verfügungen wurden ihm am 9. April 2026 zugestellt (je Anhang zu KG-act. 3 und 4). In der Folge gingen weder innert der Rechtsmittelfrist, die in Nachachtung von Art. 142 Abs. 3 ZPO am 13. April 2026 endete, eine verbesserte Beschwerdeschrift ein, noch wurde der Kostenvorschuss innert Frist bis am 22. April 2026 geleistet.

3. Eine Rechtsmittelschrift ist mit den erforderlichen Rechtsbegehren und einer rechtsgenügenden Begründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO und Art. 321 Abs. 1 ZPO). Sie muss insbesondere Anträge bzw. ein Abänderungsbegehren hinsichtlich des erstinstanzlichen Entscheids enthalten und sich mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzen. Die vorinstanzlichen Erwägungen, die als fehlerhaft angefochten werden, sind im Einzelnen zu bezeichnen und es ist anzugeben, weshalb sie fehlerhaft sind. Diese Anforderungen an den Inhalt der Rechtsmittelschrift gelten sowohl für die Berufungsschrift als auch für die Beschwerde (Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3. A., 2016, Art. 311 ZPO N 36 ff.; Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3. A., 2016, Art. 321 ZPO N 14 f.). Bei Laien sollten etwas geringere Anforderungen an die Formalitäten gestellt werden, insb. an die Substantiierungslast und die Formulierung der Berufungsanträge (Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 311 ZPO N 13 m.w.H.). Nichtsdestotrotz ist auch bei einer Laieneingabe insb. die rechtsgenügende Begründung eine Eintretensvoraussetzung und daher mit dem Rechtsmittel vorzulegen (vgl. BGer, Urteil 5A_736/2016 vom 30. März 2017 E. 4.2).

a) Der Beschwerdeführer setzt sich mit den Erwägungen der angefochtenen Verfügung überhaupt nicht auseinander, stellt weder die Kündigung infrage, wie er selber vorträgt, noch moniert und begründet er die zehntägige Räumungsfrist als unangemessen kurz, sondern beantragt lediglich eine Fristverlängerung bis 30. April 2026. Auf die Beschwerde ist somit mangels einer rechtsgenügenden bzw. ergänzten oder nachgebesserten Begründung androhungsgemäss nicht einzutreten.

b) Ungeachtet dessen soll laut Mitteilung der Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner am 17. April 2026 der Beschwerdeführer die Wohnung zwischenzeitlich verlassen haben (KG-act. 7). Auf Weiterungen zur Frage der Gegenstandslosigkeit i.S.v. Art. 242 ZPO kann jedoch verzichtet werden, weil auch die Gegenstandslosigkeit – mit Ausnahme der Erledigungsart (Abschreiben

i.S.v. Art. 242 ZPO) – an der Kostenverteilung letztlich nichts ändern würde. Der Beschwerdeführer initiierte das zweitinstanzliche Verfahren nicht nur, sondern hätte im Hinblick auf den mutmasslichen Prozessausgang wegen der mangelhaften Rechtsmittelschrift ebenso als unterliegend zu gelten. Mithin dem Beschwerdeführer auch nach Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO die zweitinstanzlichen Verfahrenskosten vollumfänglich aufzuerlegen wären (vgl. Erw. 5 nachfolgend).

4. Die Ansetzung einer Nachfrist zur Leistung des Kostenvorschusses gemäss Art. 101 Abs. 3 ZPO erübrigt sich nach dem Gesagten.

5. Zusammenfassend ist auf die Beschwerde präsidial (§ 40 Abs. 2 i.V.m. § 41 Abs. 1 JG) nicht einzutreten. Die reduzierten Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 300.00 sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mangels Aufwands resp. Einholung einer Beschwerdeantwort hat die Zusprechung einer Prozessentschädigung an die Gegenpartei zu entfallen;-

verfügt:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 300.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Eine Prozessentschädigung wird nicht gesprochen.
4. 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. 9'600.00.
5. Zufertigung an den Beschwerdeführer (1/R), an Rechtsanwältin D. _____ (3/R) und an die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, unter Rückgabe der Akten) sowie an die Kantonsgerichtskasse (1/ü, im Dispositiv).

Die Kantonsgerichtsvizepräsidentin

Die Gerichtsschreiberin

Versand

29. April 2026 amu