

II. Zivilabteilung

Z2 2026 46

Oberrichter A. Staub, Abteilungspräsident
Oberrichter A. Sidler
Oberrichter O. Fosco
Gerichtsschreiber I. Cathry

Urteil vom 18. Juni 2026 *[rechtskräftig]*

in Sachen

**A._____ AG,
Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,**

gegen

**B._____ GmbH,
Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,**

betreffend

Mietausweisung (Rechtsschutz nach Art. 257 ZPO)
(Berufung gegen den Entscheid der Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug vom 2. Juni 2026)

Rechtsbegehren

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

1. Der Entscheid des Kantonsgerichts Zug vom 2. Juni 2026 (ES 2026 451) sei vollumfänglich aufzuheben, und das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten sei abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Prozessualer Antrag: Der vorliegenden Berufung sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen bzw. zu belassen (Art. 315 Abs. 5 ZPO), und es sei der Vollzug der angeordneten Ausweisung (Räumung bis 22. Juni 2026, 12.00 Uhr) für die Dauer des Berufungsverfahrens superprovisorisch, d.h. ohne vorgängige Anhörung der Gegenpartei, aufzuschieben.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten.

Sachverhalt

1. Gemäss zwei befristeten Mietverträgen vom 1. Mai 2025 mietete die B. _____ GmbH (nachfolgend: Gesuchsgegnerin) von der A. _____ AG (nachfolgend: Gesuchstellerin) vom 1. Mai 2025 respektive 1. Juni 2025 bis zum 31. Dezember 2026 die Lagerflächen in den Hallen B & C an der _____ (Adresse) (nachfolgend: Mietobjekt) zu einem Brutto-Mietzins von insgesamt CHF 21'987.55 pro Monat (Vi act. 1/1-2).
2. Mit Einschreiben vom 12. Februar 2026 setzte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin eine Frist von 30 Tagen gemäss Art. 257d Abs. 1 OR, um den ausstehenden Mietzins für die Monate Januar und Februar 2026 zu begleichen, und drohte ihr gleichzeitig an, das Mietverhältnis bei unbenütztem Ablauf der Frist zu kündigen. Das Einschreiben wurde der Gesuchsgegnerin am 13. Februar 2026 zugestellt (Vi act. 1/3). Die Gesuchsgegnerin zahlte den Ausstand nicht. Mit amtlichem Formular, datierend vom 17. März 2026, kündigte die Gesuchstellerin die Mietverträge ausserordentlich auf den 30. April 2026 wegen Zahlungsverzugs. Die per Einschreiben verschickte Sendung wurde allerdings erst am 15. April 2026 zur Post gegeben und der Gesuchsgegnerin am 16. April 2026 zugestellt (Vi act. 1/4).
3. Mit Eingabe vom 1. Mai 2026 stellte die Gesuchstellerin beim Kantonsgericht Zug, Einzelrichterin, das vorliegende Gesuch um Mietausweisung (Vi act. 1). Die Gesuchsgegnerin nahm am 11. Mai 2026 Stellung. Darin stellte sie die Bezahlung des Ausstands in Aussicht (Vi act. 4). Die Parteien reichten je eine weitere Eingabe ein (Vi act. 6 und 8). Mit Entscheid vom 2. Juni 2026 wurde die Gesuchsgegnerin angewiesen, die gemieteten Räumlichkeiten Halle B & C an der _____ (Adresse) bis spätestens Montag, 22. Juni 2026, 12.00 Uhr, zu räumen und der Gesuchstellerin zu übergeben. Die Entscheidgebühr von CHF 1'200.00 auferlegte sie der Gesuchsgegnerin (Vi act. 9).
4. Gegen diesen Entscheid reichte die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 15. Juni 2026 beim Obergericht des Kantons Zug Berufung mit eingangs genanntem Rechtsbegehren ein (act. 1). Die Berufung wurde der Gesuchstellerin nicht zur Stellungnahme zugestellt.

Erwägungen

1. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid zusammengefasst wie folgt:

Gestützt auf Art. 257 Abs. 1 ZPO könne der Vermieter ein Gesuch um Mietausweisung direkt beim Gericht einreichen, sofern der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar sowie die Rechtslage klar sei. Seien die Voraussetzungen von Art. 257d Abs. 1 OR (Zahlungsrückstand, Fristansetzung zur Zahlung innert 30 Tagen mit Kündigungsandrohung, Ausbleiben der Leistung innert Nachfrist) erfüllt, so könne der Vermieter, unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist, unverzüglich die Kündigung auf Ende eines Monats aussprechen. Die Gesuchsgegnerin stelle nicht in Abrede, dass sie ihrer Zahlungspflicht nicht fristgerecht nachgekommen sei. Die ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs sei daher grundsätzlich zu Recht erfolgt. Zu beachten sei allerdings, dass die Kündigung per 30. April 2026 aus nicht weiter erklärten Gründen offenbar erst am 15. April 2026 an die Gesuchsgegnerin verschickt und dieser am 16. April 2026 zugestellt worden sei. Die Kündigungsfrist von 30 Tagen für ausserordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzugs sei folglich nicht eingehalten worden. Die Kündigung gelte daher gemäss Art. 266a Abs. 2 OR, der auch auf ausserordentliche Kündigungen anwendbar sei, für den nächstmöglichen Termin, also auf den 31. Mai 2026. Die Gesuchstellerin habe das Gesuch um Ausweisung bereits vor dem neu berechneten Kündigungstermin gestellt. Dies sei zulässig, da sich aus dem Verhalten der Gesuchsgegnerin, die zur Übergabe nicht Hand geboten habe, ergebe, dass sie nicht gewillt sei, das Mietobjekt rechtzeitig zu verlassen.

2. Die Gesuchsgegnerin rügt in ihrer Berufung ausschliesslich, dass die Nichteinhaltung der Kündigungsfrist zur Ungültigkeit der Kündigung hätte führen müssen und nicht hätte "umgedeutet (konvertiert)" werden dürfen. Die Vorinstanz, so die Gesuchsgegnerin, stütze ihre Auffassung allein auf eine Kommentarstelle. Sie setze sich nicht mit der Frage auseinander, ob die für die ordentliche Kündigung entwickelte Konversionsregel überhaupt auf den ausserordentlichen Kündigungstatbestand des Art. 257d OR mit seinen eigenen, abschliessenden Fristregeln anwendbar sei. Würde man die Konversion zulassen, könnte sich der Vermieter über die zwingenden Schutzfristen des Art. 257d OR hinwegsetzen und den Mieter durch eine verfrühte, fristwidrige Kündigung in einen Schwebezustand versetzen, der mit dem Schutzzweck der Norm unvereinbar sei. Die Frist- und Terminvorgaben des Art. 257d OR seien zwingend und dienten dem Schutz des Mieters, dem vor dem definitiven Verlust des Mietobjekts eine letzte, gesetzlich vorgegebene Zahlungs- und Reaktionsfrist gewährt werden solle. Zumindest aber sei die Rechtslage nicht liquide im Sinne von Art. 257 ZPO (act. 1 Rz 3-8).
3. Das Berufungsgericht hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_194/2024 vom 11. Oktober 2024 E. 4.2.2.2; 4A_258/2024 vom 24. Mai 2024 E. 2.2). Vorliegend ist somit einzig zu prüfen, ob die (analoge) Anwendung von Art. 266a Abs. 2 OR bei Zahlungsverzugskündigungen zulässig ist und ob die Rechtslage diesbezüglich klar ist im Sinne von Art. 257 ZPO. Die weiteren Voraussetzungen für die Kündigung sowie die Folgen (namentlich die Frist für die Räumung) blieben unangefochten.

4. Die Art. 266 sowie 266a-266o OR stehen unter dem Titel "Beendigung des Mietverhältnisses" und die Art. 266a-226f OR unter dem Untertitel "Kündigungsfristen und -termine". Gemäss Art. 266a Abs. 1 OR können die Parteien das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben. Gemäss Art. 266a Abs. 2 OR gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin, falls die Parteien die Frist oder den Termin nicht einhalten. Art. 266a OR regelt die Grundsätze der ordentlichen Kündigung der Miete. Nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung ist Art. 266a Abs. 2 OR aber genauso bei ausserordentlichen Kündigungen zufolge Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR anwendbar, sofern sich der Vermieter nicht an die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine hält: Die Kündigung bleibt diesfalls wirksam, gilt jedoch erst für den nächstmöglichen Termin (vgl. BGE 135 III 441 E. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 4A_541/2015 vom 20. Mai 2016 E. 4.2; Bohnet/Dietschy, in: Bohnet/Carron/Montini [Hrsg.], Commentaire Pratique, 3. A. 2026, Art. 266a OR N 45; Brändli, in: Thanei und andere [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 10. A. 2022, Ziff. 27.1.3 und 27.1.5; Giger, Berner Kommentar, 2015, Art. 257d OR N 85; Higi/Bühlmann, Zürcher Kommentar, 5. A. 2020, Art. 266a OR N 48; Lachat/Bohnet, Commentaire romand, 3. A. 2021, Art. 257d OR N 9; Reudt, in: SVIT [Hrsg.], Das Schweizerische Mietrecht, 5. A. 2025, Art. 257d OR N 46; Tanner, Die Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO unter besonderer Berücksichtigung der ausserordentlichen Kündigungen nach Art. 257d OR und Art. 257f OR, ZZZ 23-24/2010 S. 263 ff., 300; Thanei, in: Thanei und andere [Hrsg.], a.a.O., Ziff. 26.4.2; Weber, Basler Kommentar, 8. A. 2026, Art. 266a OR N 5).
5. Nach dem Gesagten schloss die Vorinstanz daher zu Recht darauf, dass die Kündigung am nächsten Kündigungstermin, mithin am 31. Mai 2026, wirksam ist. Zutreffend ging die Vorinstanz nicht von einer nichtigen, unwirksamen oder anfechtbaren Kündigung aus. Zu Recht zog sie auch nicht in Erwägung, die ausserordentliche Kündigung in eine ordentliche umzu-deuten, bestand doch hierfür kein Anlass. Aus der vorliegenden Kündigung ergab sich gemäss Vertrauensprinzip der klare und bedingungslose Wille der Gesuchstellerin, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs auf den nächstmöglichen Kündigungstermin hin aufzulösen. Die Vorinstanz ermittelte den nächstmöglichen Kündigungstermin korrekt und erklärte diesen für massgeblich. Der neue Kündigungstermin ist weder "verfrüht" noch läuft er dem Schutzzweck der Kündigungsfristen und -termine von Art. 257d OR zuwider.
6. Die Rechtslage ist vorliegend klar. Klares Recht im Sinne von Art. 257 ZPO ist nicht auf Fälle beschränkt, in denen bereits der Gesetzeswortlaut die genaue Bedeutung einer Vorschrift ergibt. Es genügt, wenn – wie vorliegend – die Auslegung nach bewährter Lehre und Überlieferung zu einem eindeutigen Ergebnis führen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_480/2023 vom 6. Dezember 2023 E. 3.2.2; BGE 141 III 23 E. 3.2; Hofmann, Basler Kommentar, 4. A. 2024, Art. 257 ZPO N 11).
7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist die Gesuchsgegnerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Angesichts des Streitwerts von CHF 131'925.30 (act. 1 Rz 2) einerseits und des eher geringen Aufwands andererseits sind die Kosten auf CHF 1'500.00 festzusetzen (§ 5 Abs. 1 und 3, § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 KoV OG). Der Gesuchstellerin ist für das Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden, für den sie zu entschädigen wäre.

8. Aufgrund der aufschiebenden Wirkung der Berufung (Art. 315 Abs. 1 ZPO) ist der Ausweisungstermin neu festzusetzen.
- 8.1 Die Gesuchsgegnerin macht geltend, sie habe das Mietobjekt untervermietet (act. 1 Rz 10), eine Räumung erfordere Speziallogistik und sei innert der von der Vorinstanz angesetzten Frist nicht möglich (act. 1 Rz 11) und die Gesuchstellerin erleide keinen vergleichbaren Nachteil, da sie aufgrund des weiterlaufenden Mietzinsanspruchs abgesichert sei (act. 1 Rz 12). Bei diesen Behauptungen handelt sich um Tatsachen, welche die Gesuchsgegnerin erstmals im Berufungsverfahren vorbringt. Gegenteiliges behauptet sie jedenfalls nicht. Die Gesuchsgegnerin legt nicht dar, dass sie diese Behauptungen nicht schon vor erster Instanz hätte vorbringen können. Solche Noven haben im Berufungsverfahren unberücksichtigt zu bleiben (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO; BGE 144 III 349 E. 4.2.1 [= Pra 2019 Nr. 88]; Urteil des Bundesgerichts 4A_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1; 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019 E. 2.1.3.2 f.). Mithin ist insoweit auf die Berufung gar nicht einzutreten.
- 8.2 Hinzu kommt, dass die Auszugsfrist ohnehin selbst dann nur kurz sein und nicht auf eine Er-streckung des Mietverhältnisses hinauslaufen darf, wenn der Auszug für den Mieter ein Här-tefall ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2; 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1). Die Gesuchsgegnerin weiss seit Langem, dass sie zufolge des Zahlungsverzugs und der entsprechenden Kündigung die Räumlichkeiten verlassen muss. Auch insofern besteht kein Anlass, die Auszugsfrist lange zu bemessen.

Urteilsspruch

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und der Entscheid der Einzel-richterin am Kantonsgericht Zug vom 2. Juni 2026 wird bestätigt. Der Ausweisungstermin wird neu auf **Dienstag, 30. Juni 2026, 12.00 Uhr**, festgesetzt.
2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 1'500.00 wird der Gesuchsgegne-rin auferlegt und von ihr nachgefordert.
3. Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von über CHF 15'000.00 kann Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) erhoben werden. Die Beschwerdegründe richten sich nach Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizer-ischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.

4. Mitteilung an:

- Parteien (an die Gesuchstellerin unter Beilage des Doppels der Berufung der Gesuchsgegnerin samt Beilage)
- Kantonsgericht Zug, Einzelrichterin (ES 2026 451)
- Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug

II. Zivilabteilung

A. Staub
Abteilungspräsident

I. Cathry
Gerichtsschreiber

versandt am: