

SZ_GERICHTE ZK2 2017 88 vom 12. März 2018

SZ Gerichte, 2018-03-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_gerichte_ZK2_2017_88

FR: SZ_GERICHTE ZK2 2017 88 du 12 mars 2018

IT: SZ_GERICHTE ZK2 2017 88 del 12 marzo 2018

Regeste

Mietausweisung | Rechtsschutz in klaren Fällen

Erwägungen

E. 1

Der Beklagte sei zu verpflichten, die Parzelle Nr. xx auf dem Campingplatz I. _____ unverzüglich zu räumen und dem Kläger ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.

E. 2

Für den Fall, dass der Beklagte diesem Befehl nicht nachkommt, a) sei der Beklagte wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung im Sinne von Art. 292 StGB zu bestrafen; b) sei der Kläger zu ermächtigen, von der Staatsanwaltschaft Höfe/Einsiedeln die Anwendung von Zwang zur Ausweisung des Beklagten zu verlangen; c) sei der Kläger zu ermächtigen, das Mietobjekt auf Kosten und Gefahr des Beklagten zu räumen.

E. 3

Für den Fall der Nichtbefolgung dieses Ausweisungsbefehls wird der Gesuchsteller ermächtigt, unter Vorlage dieses Entscheids die Hilfe der Polizei zur zwangsweisen und notfalls gewaltsamen Durchsetzung dieses Ausweisungsbefehls in Anspruch zu nehmen (§ 102 Abs. 2 JG).

E. 4

Die Entscheidungsbüher wird auf Fr. 800.00 festgesetzt und dem Gesuchsgegner überbunden. Sie wird jedoch über den vom Gesuchsteller in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss bezogen, und zwar unter Einräumung des Rückgriffsrechts auf den Gesuchsgegner.

E. 5

Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, den Gesuchsteller ausserrechtlich mit Fr. 1'200.00 (inkl. MWST) zu entschädigen.

E. 6

[Rechtsmittelbelehrung]

E. 7

[Zufertigung] Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 24. November 2017 Beschwerde beim Kantonsgericht mit den Rechtsbegehren, das Urteil [recte: die Verfügung] der Vorinstanz sei aufzuheben und auf das Ausweisungsgesuch sei nicht einzutreten, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 8 % MWST zulasten des Beschwerdegegners. Ausserdem ersuchte der Beschwerdeführer um aufschiebende Wirkung der Beschwerde

(KG-act. 1). Der Beschwerdegegner erstattete am 11. Dezember 2017 die Beschwerdeantwort und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 8 % MWST zulasten des Beschwerdeführers (KG-act. 6). In einer separaten Eingabe stellte er gleichentags den Antrag auf Sicherheitsleistung für seine Parteientschädigung (KG-act. 7). Der verfahrensleitende Kantonsgerichtsvizepräsident stellte diese Eingabe dem Beschwerdegegner mit Verfügung vom 12. Dezember 2017 zur freigestellten Vernehmlassung zu und wies das Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab (KG-act. 8). Der Beschwerdeführer liess sich innert der gesetzten Frist nicht vernehmen, woraufhin das

Kantonsgericht Schwyz 4 Gesuch um Sicherheitsleistung für die Parteientschädigung mit Verfügung vom 12. Januar 2018 abgewiesen wurde (KG-act. 9). 2. a) Der Beschwerdeführer erklärte erstinstanzlich, es sei richtig, dass zwischen ihm und dem Beschwerdegegner ein Mietverhältnis über die Parzelle Nr. xx auf dem Campingplatz in I. _____ bestehe. Die vom Beschwerdegegner ausgesprochene Kündigung vom 8. Juni 2017 habe er nicht angefochten. Dazu sei er nicht verpflichtet gewesen, weil die Kündigung nichtig sei (Vi-act. A/2, N 4). Unter der Woche wohne er im Wohnwagen samt dazugehörigem Anbau auf dem Campingplatz in I. _____. Die Wochenenden verbringe er an der F. _____ strasse zz in Wädenswil bei seiner Mutter. Die Tatsache, dass der Wohnwagen sowie der dazugehörige Anbau fest mit dem Boden verbunden seien, habe zur Folge, dass es sich um Wohnraum handle. Entsprechend kämen die Formvorschriften für die Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 266I Abs. 2 OR zur Anwendung. Der Beschwerdegegner hätte mit dem vom Kanton genehmigten amtlichen Formular kündigen müssen, was er nicht getan habe, weshalb die Kündigung wie bereits erwähnt nichtig sei (Vi-act. A/2, N 5 f.). b) Der Beschwerdegegner brachte erstinstanzlich vor, der Beschwerdeführer habe Wohnsitz in 8820 Wädenswil. Auf dem Campingplatz in I. _____ habe er zu keiner Zeit Wohnsitz begründet. Er habe dort eine Fläche, die Parzelle Nr. xx, gemietet, um seinen Wohnwagen auf diese zu stellen (Vi-act. A/3, Ziff. III.1.1). Der Beschwerdeführer habe als Beweis für die behauptete feste Verbindung mit dem Erdboden zwei Fotos des Wohnwagens ins Recht gelegt. Diese vermöchten in keiner Weise eine feste Verbindung zu beweisen. Vielmehr sei ersichtlich, dass es sich um einen Vorbau mit einfachen Holzbrettern handle, der innert Kürze demontiert werden könne. Ausserdem seien auf den Fotos lose aufeinandergeschichtete Ziegelsteine zu sehen. Eine feste Verbindung zum Erdboden sei nicht vorhanden. Es handle sich um eine Fahrnisbaute, die der Fahrniseigentümer behalte (Vi-act. A/3, Ziff. III.1.2). Die Argumenta-

Kantonsgericht Schwyz 5 tion des Beschwerdeführers verfange auch insofern nicht, als er geltend mache, er sei Eigentümer des Wohnwagens. Bestünde eine feste Verbindung zum Erdboden, wäre nach Art. 671 ZGB aber der Beschwerdegegner Eigentümer der auf seinem Grundstück befindlichen Baute. Gemäss Art. 675 ZGB könnten Bauwerke, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden seien, einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen sei. Der Beschwerdeführer lege aber keinen Dienstbarkeitsvertrag ins Recht. Ausserdem sei davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer Eigentümer seines Wohnwagens bleiben möchte (Vi-act. A/3, Ziff. III.1.3). 3. Der Erstrichter erwog im Wesentlichen, Mietobjekt sei vorliegend die unüberbaute Bodenfläche (Parzelle Nr. xx) auf dem Campingplatz in

I._____. Für derartige Vertragsverhältnisse fänden die Bestimmungen über Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Anwendung. Als „Wohnraum“ gälten nur solche Räume, die zu Wohnzwecken gemietet werden könnten und dafür geeignet seien. Der Wille der Parteien, die Campingplatz-Parzelle Nr. xx zum Aufstellen eines Wohnwagens zur Verfügung zu stellen, genüge nicht zu dessen Qualifikation als Wohnraum, müsse der Raum doch in horizontaler und vertikaler Hinsicht umgrenzt sein, für eine gewisse Dauer eingerichtet werden und vor äusseren Einflüssen schützen. Der vermietete Bereich des Standplatzes Nr. xx stelle keinen solchen Raum dar, weil es sich um eine offene Fläche handle. Demzufolge seien Art. 266I, 266o und Art. 271 ff. OR vorliegend nicht anwendbar. Eine analoge Anwendung der Formvorschriften sei aus Gründen der Rechtssicherheit, wie der Erstrichter unter Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung sinngemäss erklärt, von vornherein ausgeschlossen. Der Beschwerdeführer übersehe mit seiner Argumentation, dass er ein unüberbautes Landstück und damit keinen Wohnraum gemietet habe. Daran vermöchte auch nichts zu ändern, wenn der Wohnwagen fest mit dem Boden verbunden sein sollte, was beweismässig

Kantonsgericht Schwyz 6 aber ohnehin nicht erstellt sei. Ohne Belang sei überdies, ob sich der Beschwerdeführer mehrheitlich auf dem Campingplatz in I._____ aufhalte. Komme hinzu, dass er in Wädenswil, nicht in Einsiedeln als Einwohner gemeldet sei. Gegenteiliges habe er nicht behauptet. Ferienwohnraum verdiene jedoch keinen besonderen Schutz. Die Kündigung vom 8. Juni 2017 sei somit gültig (vgl. angefochtene Verfügung, E. 7). 4. Nach Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Dies erlaubt es der klagenden Partei, bei eindeutiger Sach- und Rechtslage möglichst rasch – ohne ein ordentliches oder vereinfachtes Verfahren durchlaufen zu müssen – einen rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid zu erwirken (vgl. Hofmann, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A. 2017, N 2 zu Art. 257 ZPO; vgl. Sutter-Somm/Lötscher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A. 2016, N 1 zu Art. 257 ZPO; vgl. BGE 138 III 620, E. 5.1.1). Der Kläger hat den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen (BGE 138 III 620, E. 5.1.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_184/2015 vom 11. August 2015, E. 4.2.1). Bestreitet die Gegenpartei diese Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen mangels liquiden Sachverhalts nicht gewährt werden. Ausreichend ist, wenn die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (vgl. BGE 138 III 620, E. 5.1.1; vgl. Sutter-Somm/Lötscher, a.a.O., N 7 zu Art. 257 ZPO). Den Beweis für den Nichtbestand des diesen Einwendungen zugrunde gelegten Tatsachenfundaments hat der Kläger zu erbringen, wenn er liquide Verhältnisse schaffen will (vgl. BGE 138 III 620, E. 6.2; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_710/2013 vom 17. Februar 2014, E. 2.2.1; vgl. Sutter-Somm/Lötscher, a.a.O., N 7 zu Art. 257 ZPO). Offensichtlich unbegründete

Kantonsgericht Schwyz 7 oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, genügen indessen nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen. Darüber hinaus ist ein solcher gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagten Einwände könne daran

nichts ändern (BGE 138 III 620, E. 5.1.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_184/2015 vom 11. August 2015, E. 4.2.1; Hofmann, a.a.O., N 10a und 10d zu Art. 257 ZPO). Damit die im Mietrecht geltende sog. soziale Untersuchungsmaxime nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_7/2012, vom 3. April 2012, E. 2.5; vgl. Sutter-Somm/Lötscher, a.a.O., N 8 zu Art. 257 ZPO). 5. a) In der Beschwerde vom 24. November 2017 bringt der Beschwerdeführer vor, der Vorderrichter habe das Vorliegen eines klaren Falles i.S.v. Art. 257 Abs. 1 ZPO bejaht, ohne jedoch die Voraussetzungen nach lit. a ausreichend zu prüfen. Er begnüge sich mit der Feststellung, mittels der beigebrachten Urkunden sei erstellt, dass der Beschwerdeführer keinen Wohnraum gemietet habe. Wie bereits erstinstanzlich geht der Beschwerdeführer davon aus, es handle sich vorliegend um Wohnraummiete (vgl. KG-act. 1, N 10 f.). Dass ihm der Wohnwagen mitsamt „Anbau“ vom Beschwerdegegner überlassen worden sei, machte er hingegen nicht geltend und ergibt sich ebenso wenig aus dem Mietvertrag vom 30. März 2014 (Vi-act. B, KB 3), laut dessen Ziffer 1 „die Parzelle Nr. xx“ Mietobjekt ist und in dessen Ziffer 4 festgehalten wird, dass beim Aufstellen des Wohnwagens ein Abstand von mindestens 50 Zentimetern zur Parzellengrenze einzuhalten sei. In der als integrierender Bestandteil des Mietvertrags bezeichneten Camping-Ordnung (Vi-act. B, KB 3) wird überdies festgehalten, der „Besitzer“ des Campingplatzes I. _____

Kantonsgesicht Schwyz 8 vermiete Parzellen zum Aufstellen von Wohn-/Campingwagen und Zelten. Der Vorderrichter ging somit zutreffend davon aus, Mietobjekt sei die unüberbaute Bodenfläche (Parzelle Nr. xx) auf dem Campingplatz in I. _____. b) Der Beschwerdeführer wiederholt im Weiteren seine erstinstanzlichen Ausführungen, wonach der Wohnwagen samt Anbau fest mit dem Erdboden verbunden sei, hingegen über keine Räder verfüge, die einen einfachen Abtransport zulassen würden. Wenn der Vorderrichter davon ausgehe, die feste Verbindung des Wohnwagens zum Erdboden sei beweismässig nicht erstellt, verkenne er, dass es nicht Aufgabe des Beschwerdeführers sei, den Sachverhalt zu beweisen (KG-act. 1, N 11). Mit den von ihm eingereichten Fotos (Vi-act. C, BB 2 und 3) könne er zumindest stark in Zweifel ziehen, dass der Wohnwagen eine Fahrnisbaute sei. Es erscheine glaubhaft, dass es sich um Räume handle, die seinem Privatleben dienen würden (KG-act. 1, N 12). aa) Fahrnisbauten wie Hütten, Buden, Baracken und dergleichen behalten nach Art. 677 Abs. 1 ZGB ihren besonderen Eigentümer, wenn sie ohne Absicht bleibender Verbindung auf fremdem Boden aufgerichtet sind. Das Akzessionsprinzip findet auf sie – im Unterscheid zu den Dauerbauten – keine Anwendung (Rey/Strebel, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 5. A. 2015, N 1 zu Art. 677 ZGB). Im Mietvertrag vom 30. März 2014 hielten die Parteien in Ziffer 2 fest, dass die Mietparzelle „bei Aufgabe“ fachgerecht zu räumen oder weiterzuverkaufen sei. Ebenso bringt der Beschwerdeführer in der Begründung seines Gesuchs um aufschiebende Wirkung selbst vor, dass er die Bauten innerhalb von drei Wochen abrechnen müsse, wenn der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt würde (KG-act. 1, N 21). Der Beschwerdeführer machte in seinen erstinstanzlichen Eingaben zudem an keiner Stelle geltend, die Bauten seien mit Absicht dauernder Verbindung errichtet worden. Insofern ist anzunehmen, dass der Wohnwagen samt Vorbau „ohne Absicht dauernder Verbindung“ aufgerichtet wurde (subjektives Element; vgl. Rey/Strebel, a.a.O., N 4 zu Art. 677 ZGB).

Kantonsgericht Schwyz 9 Darüber hinaus kann eine bauliche Vorrichtung grundsätzlich keine Fahrnis- baute sein, wenn sie eine äussere Verbindung mit der Hauptsache aufweist. Kennzeichnend für diese äussere Verbindung zwischen Bestandteil und Hauptsache ist die Intensität des physischen Zusammenhangs sowie das Merkmal, dass keine Abtrennung ohne Zerstörung, Beschädigung oder unver- hältnismässigen Aufwand erfolgen kann (objektives Element; vgl. Rey/Strebel, a.a.O., N 6 zu Art. 677 ZGB). Der Beschwerdeführer wendet ein, es bestehe eine feste Verbindung des Wohnwagens und des Anbaus zum Erdboden, oh- ne jedoch zu substantzieren, worin diese Verbindung bestehen soll. Indem er lediglich behauptet, der Wohnwagen verfüge über ein fixes Dach, jedoch über keine Räder, die einen Abtransport zulassen würden, substantziiert er nicht, aus welchen Gründen ein solcher Abtransport resp. eine Demontage des An- baus nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand oder Beschädigung möglich sein sollte oder wieso am Wohnwagen nicht wieder Räder montiert werden können sollten. Im Übrigen erfolgt die Behauptung, der Wohnwagen verfüge über ein fixes Dach, erstmals im Beschwerdeverfahren, weshalb es sich dabei um ein unzulässiges Novum i.S.v. Art. 326 Abs. 1 ZPO handelt. Abgesehen davon ist dem Beschwerdegegner zuzustimmen, dass der Beschwerdeführer mit den ins Recht gelegten Fotos in keiner Weise eine „feste Verbindung“ des Wohnwagens mit dem Erdboden darzutun vermöge. Auf den Fotos seien le- diglich lose aufeinandergeschichtete Ziegelsteine sowie ein Vorbau mit einfa- chen Holzbrettern zu sehen, der innert Kürze demontiert werden könne. Der Wohnwagen sei auf Platten gestellt bzw. stehe direkt auf dem Erdboden (KG- act. 6, Ziff. III.2.2). Es ist somit davon auszugehen, dass der Wohnwagen samt Vorbau ohne unverhältnismässigen Aufwand entfernt werden könnte, selbst wenn eine Form von Verankerung mit dem Boden bestehen sollte, was der Beschwerdeführer jedoch weder behauptet noch hinreichend substantziiert darlegt. Die Einwendung des Beschwerdeführers, der Wohnwagen sei fest mit dem Erdboden verbunden, ist angesichts dessen offensichtlich unbegründet und nicht dazu geeignet, infrage zu stellen, dass es sich beim Wohnwagen mitsamt Anbau um eine Fahrnisbaute handelt.

Kantonsgericht Schwyz 10 bb) Im Übrigen macht der Beschwerdegegner zu Recht geltend, es sei an- zunehmen, dass der Beschwerdeführer „seinen Wohnwagen“ behalten wolle (KG-act. 6, Ziff. III.2.2; vgl. hierzu Urteil des Obergerichts Luzern BWO 49 (2011) Nr. 1 vom 25. Februar 2011, publiziert in mp.flash 7/2011, S. 2). Der Beschwerdeführer bestritt denn auch das erstinstanzliche Vorbringen des Be- schwerdegegners nicht, wonach ersterer Eigentümer des Wohnwagens sei (vgl. Vi-act. A/3, Ziff. III.1.3). cc) In Anbetracht dessen erwog der Vorderrichter zutreffend, dass der ver- mietete Bereich des Standplatzes Nr. xx keinen Wohnraum, sondern eine of- fene Fläche darstelle und demzufolge Art. 266I, 266o und 271 ff. OR nicht anwendbar seien (vgl. angefochtene Verfügung, E. 7). Besteht das Mietobjekt nicht aus einem Raum, sondern einer Grundstücksfläche, finden die miet- rechtlichen Sonderschutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume keine Anwendung (Urteil des Bundesgerichts 4C.345/2005 vom 9. Januar 2006, E. 1.3). Ein blosser Standplatz mit Versorgungsanschlüssen, auf dem der Mie- ter eine eigene Fahrnisbaute aufstellen kann, stellt noch keine Wohnraummie- te dar (Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar Obligatio- nenrecht I, 6. A. 2015, N 4 zu Art. 253a/b OR m.H.a. Urteil des Bundesge- richts 4C.293/2001 vom 11. Dezember 2001 = MRA 1/04, S. 35 ff.). Auch ein allfälliger Wille der Parteien, das Areal zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, würde nicht für dessen Qualifikation als Wohnraum genügen (vgl. Urteil des Bundesgericht 4A_109/2015 vom 23. September 2015, E. 3.2 = ius.focus 11/2015 S. 7; vgl. auch

SVIT-Kommentar, 3. A. 2008, N 18–20 zu Art. 266b–f OR). Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, wenn er vorbringt, der Vorderrichter habe eine analoge Anwendung der Art. 266l, 266o und 271 ff. OR ungeprüft verneint (KG-act. 1, N 10). Das Bundesgericht hielt im Urteil 4A_109/2015 vom 23. September 2015 in E. 4.2 fest: „En tous les cas, il apparaît d'emblée exclu de soumettre le congé donné par le bailleur à l'exigence de la formule officielle par application analogique de l'art. 266 al. 2 CO. Pour des motifs liés à la sécurité du droit, cette prescription, dont le non-

Kantonsgericht Schwyz 11 respect est sanctionné par la nullité du congé (art. 266o CO), ne peut s'appliquer que dans des situations mettant clairement en jeu des baux d'habitations ou des locaux commerciaux.“ Dieser Rechtsprechung folgend führte der Erstrichter zutreffend aus, eine analoge Anwendung der Formvorschriften von Art. 266l und 266o OR sei aus Gründen der Rechtssicherheit von vornherein ausgeschlossen (mit Verweis auf das oben wiedergegebene Urteil des Bundesgerichts). Insoweit ist die Rechtslage entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers klar und eine analoge Anwendung der Formvorschriften von Art. 266l und 266o OR kommt wie gesagt von vornherein – auch vorliegend – nicht infrage (vgl. KG-act. 1, N 16). Auch der Verweis des Beschwerdeführers auf BGE 98 II 199, E. 4b vermag daran nichts zu ändern, weil sich dieser Entscheid nicht auf die Formvorschriften gemäss Art. 266l und 266o OR, sondern auf Art. 267a ff. OR betreffend die Erstreckung des Mietverhältnisses bezog und es sich beim streitgegenständlichen Wohnwagen samt Anbau ohnehin nicht um eine kostspielige Fahrnisbaute handeln dürfte, was der Beschwerdeführer im Übrigen auch nicht geltend macht. c) Angesichts dessen, dass eine analoge Anwendung der Formvorschriften von Art. 266l und 266o OR gemäss der Praxis des Bundesgerichts von vornherein ausgeschlossen ist, sind die erstinstanzlichen Ausführungen des Beschwerdeführers, wonach er unter der Woche im Wohnwagen in I._____ wohne und angeblich nur die Wochenenden an der F._____strasse zz in Wädenswil verbringe, wie der Vorderrichter zu Recht feststellte, nicht weiter von Belang (vgl. Vi-act. A/2, N 5; vgl. angefochtene Verfügung, E. 7). Des Weiteren kann dem Beschwerdeführer nicht beigespflichtet werden, der Erstrichter habe den Hinweis betreffend die Meldung des Beschwerdeführers in Wädenswil ohne weitere Prüfung übernommen, obwohl keineswegs unstrittig sei, dass er nicht Wohnsitz auf dem Campingplatz in I._____ begründet habe (vgl. KG-act. 1, N 13). Trug der Beschwerdegegner in seiner erstinstanzlichen Stellungnahme vom 2. November 2017 doch vor, der Wohnsitz des Beschwerdeführers befinde sich nicht im Kanton Schwyz, sondern in

Kantonsgericht Schwyz 12 8820 Wädenswil (Vi-act. A/3, Ziff. III.2.1), was der Beschwerdeführer in der Folge vorinstanzlich nicht bestritt (vgl. Vi-act. A/4). Wenn der Beschwerdeführer in der Beschwerde überdies erstmals vorbringt, der Wohnwagen sei als „normale Wohnung“ eingerichtet, zu Wohnzwecken geeignet und werde als solche genutzt, ist zu beachten, dass neue Tatsachenbehauptungen im Beschwerdeverfahren aufgrund des umfassenden Novenverbots nach Art. 326 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen sind (vgl. KG-act. 1, N 13). Die Einwendung des Beschwerdeführers, es handle sich aufgrund der festen Verbindung des Wohnwagens sowie des Anbaus zum Erdboden um Wohnraummiete, wurde insofern auch mangels diesbezüglicher Behauptungen vor dem Erstrichter nicht schlüssig vorgetragen. Ausserdem sei an dieser Stelle nochmals auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts hingewiesen, gemäss der auch ein allfälliger Wille der Parteien, ein Areal zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, ohnehin nicht für dessen Qualifikation als

Wohnraum genügen würde (vgl. Urteil des Bundesgericht 4A_109/2015 vom 23. September 2015, E. 3.2 = ius.focus 11/2015 S. 7). Nicht stichhaltig ist im Übrigen das Argument des Beschwerdeführers, der Beschwerdegegner scheine von einer Wohnraummiete ausgegangen zu sein, wenn dieser im Rahmen seines Ausweisungsgesuchs festgehalten habe, die Kündigung sei „form- und fristgerecht“ erfolgt und vom Beschwerdeführer weder angefochten worden noch habe dieser ein Erstreckungsbegehren gestellt (vgl. KG-act. 1, N 14). In Anbetracht dessen und insbesondere im Hinblick darauf, dass eine analoge Anwendung der Formvorschriften nach Art. 266I und 266o OR wie dargelegt ausgeschlossen ist, konnte die Kündigung vom 8. Juni 2017 ohne Verwendung des amtlichen Formulars i.S.v. Art. 266I OR ausgesprochen werden. 5. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen und die angefochtene Verfügung vom 14. November 2017 zu bestätigen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens auf Fr. 1'000.00 festzusetzen (ohne die Kosten der Verfügung vom 12. Januar 2018 [KG-act. 9], auf deren Erhebung

Kantonsgericht Schwyz 13 verzichtet wird) und dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und Art. 107 ZPO). Gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. b ZPO steht dem berufsmässig vertretenen Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu. Diese spricht das Gericht gemäss Art. 105 Abs. 2 ZPO nach den Tarifen (Art. 96 ZPO) zu. In Beschwerdeverfahren beträgt das Honorar Fr. 180.00 bis Fr. 2'400.00 (§ 12 GebTRA). Innerhalb dieses Tarifrahmens bestimmt sich die Höhe des Honorars nach der Wichtigkeit der Streitsache, ihrer Schwierigkeit, dem Umfang und der Art der Arbeitsleistung sowie dem notwendigen Zeitaufwand (§ 2 GebTRA). Der Beschwerdegegner reichte keine spezifizierte Kostennote ins Recht, weswegen die Vergütung nach pflichtgemässen Ermessen festzusetzen ist (§ 6 Abs. 1 GebTRA). In Berücksichtigung der Bemessungskriterien und im Hinblick auf die achtseitige Beschwerdeantwort ist die Entschädigung ermessensweise auf Fr. 800.00 festzusetzen (inkl. Auslagen und MWST, ohne Kosten für das Gesuch um Sicherheitsleistung für die Parteientschädigung, zu welchem sich, abgesehen davon, der Beschwerdeführer nicht vernehmen liess, weshalb ihm mangels Aufwands dafür keine ausserrechtliche Entschädigung zuzusprechen ist);- beschlossen:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.