

SZ_GERICHTE ZK2 2024 79 vom 5. März 2025

SZ Gerichte, 2025-03-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_gerichte_ZK2_2024_79

FR: SZ_GERICHTE ZK2 2024 79 du 5 mars 2025

IT: SZ_GERICHTE ZK2 2024 79 del 5 marzo 2025

Regeste

Mietausweisung | Rechtsschutz in klaren Fällen

Erwägungen

E. 1

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

E. 2

Die Gerichtskosten von Fr. 500.00 werden der Gesuchstellerin auf- erlegt. Sie werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Vor- schuss von Fr. 900.00 verrechnet. Die Bezirksgerichtskasse wird angewiesen, der Gesuchstellerin die Differenz von Fr. 400.00 zurückzuerstatten.

E. 3

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 4

[Rechtsmittelbelehrung]

E. 5

[Zufertigung] Gegen diese Verfügung erhob die Gesuchstellerin am 6. Dezember 2024 frist- gerecht Beschwerde beim Kantonsgericht mit den Anträgen auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung, auf Bewilligung der Mietausweisung, auf Anweisung des Gesuchsgegners zur Rückgabe der geräumten Wohnung samt Schlüsseln sowie auf Zusprechung einer Parteientschädigung (KG-act. 1, S. 2). 2. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde schriftlich und begründet einzureichen. In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, worauf die be- schwerdeführende Partei ihre Legitimation stützt, inwieweit sie beschwert ist, auf welchen Beschwerdegrund (Art. 320 ZPO) sie sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilpro- zessordnung, 3. A. 2016, Art. 321 ZPO N 15). Die beschwerdeführende Partei hat sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Es genügt nicht, wenn sie ihre erstinstanzlichen Ausführungen wiederholt, lediglich auf diese verweist oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise

Kantonsgericht Schwyz 3 kritisiert (Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 321 ZPO N 4 i. V. m. Art. 311 ZPO N 15; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_95/2019 vom 18. Sep- tember 2019, E. 3.2). Legt die beschwerdeführende Partei nicht dar, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem Beschwerdegrund krankt, ist auf die Be- schwerde nicht einzutreten

(vgl. Staehelin/Bachofner, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 3. A. 2019, § 26 N 42). Auch wenn an Laieneingaben etwas weniger strenge Anforderungen zu stellen sind (Freiburghaus/Afheldt, a. a. O., Art. 321 ZPO N 15) und das Gericht einer Partei zur Behebung gewisser Mängel gestützt auf Art. 132 Abs. 2 ZPO eine Nachfrist zur Verbesserung ansetzen kann, soll dies nicht der Ergänzung oder Nachbesserung einer inhaltlich ungenügenden Begründung dienen (vgl. Staehelin, in:

Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A. 2016, Art. 132 ZPO N 4; vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_736/2016 vom 30. März 2017, E. 4.3). Eine inhaltliche Nachbesserung nach Ablauf der Beschwerdefrist ist folglich ausgeschlossen (Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band I, 2012, Art. 321 ZPO N 22).

Vorliegend ging die Beschwerde der Gesuchstellerin erst am 9. Dezember 2024 und damit nach Ablauf der zehntägigen Rechtsmittelfrist beim Kantonsgericht ein (vgl. KG-act. 1 und Sendungsverfolgung der angefochtenen Verfügung), weshalb sich die Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung der Eingabe erübrigte. Im Beschwerdeverfahren ist das Vorbringen neuer Anträge, neuer Tatsachenbehauptungen und neuer Beweismittel gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen. Das Verfahren vor der Beschwerdeinstanz dient ausschliesslich der Rechtskontrolle des angefochtenen Entscheids und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen. Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven (Freiburghaus/Afheldt, a. a. O., Art. 326 ZPO N 3 f.; Sutter-Somm/Seiler, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, Art. 326 ZPO N 1 f.; vgl. Spühler, a. a. O., Art. 326 ZPO N 1 f.).

Kantonsgericht Schwyz 4 a) Die Vorinstanz begründete ihren Nichteintretensentscheid damit, dass die Gesuchstellerin eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses vom 30. August 2024 ins Recht gelegt habe, mit der sie dem Gesuchsgegner „fristlos und aus [ihm] gut bekannten wichtigen Gründen wie: kein[e] Rücksicht auf Hausbewohner und Nachbarn, Nachtruhestörungen mit folgende[n] Polizeieinsätze[n] usw.“ gekündigt habe. Demzufolge habe die Gesuchstellerin eine Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR ausgesprochen, die zwingend eine schriftliche Mahnung der Vermieterin voraussetze. Eine schriftliche Mahnung befinde sich aber weder in den Akten noch habe die Gesuchstellerin das Vorliegen einer solchen behauptet (angefochtene Verfügung, S. 1). Die anschliessende Kündigung sei demnach wirkungslos geblieben, weshalb auf das Ausweisungsgesuch nicht einzutreten sei. Im Übrigen sei kein Fall einer schweren Schädigung im Sinne von Art. 257f Abs. 4 OR behauptet worden, der eine fristlose Kündigung ohne vorgängige Mahnung rechtfertigen würde (angefochtene Verfügung, S. 2). b) Die Gesuchstellerin wiederholt im Rechtsmittelverfahren, sie habe am 30. August 2024 eine rechtsgültige fristlose Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Gesuchsgegner aus wichtigen Gründen wie fehlende Rücksicht auf die Hausbewohner und Nachbarn, Nachtruhestörungen mit Polizeieinsätzen sowie verspätete Zahlungen ausgesprochen (KG-act. 1, S. 1; Vi-act. 1, S. 2). Mit der entscheidungswesentlichen Begründung der angefochtenen Verfügung, wonach es an einer vorgängig zur Kündigung zwingend zu erfolgender schriftlicher Mahnung der Vermieterin im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR gefehlt habe, setzt sich die Gesuchstellerin indes nicht auseinander. Damit vermag sie den vorstehend in E. 2 dargelegten Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht nachzukommen. Eine rechtsgenügende Begründung lässt sich auch in der allgemeinen Kritik der Gesuchstellerin an der angefochtenen Verfügung nicht erkennen, wonach die Verfügung aus formeller Sicht mangelhaft sei, weil der Sachverhalt unzureichend geprüft worden sei und die

wesentlichen Beweise nicht berücksichtigt worden seien (KG-act. 1, S. 2). Darüber hinaus handelt es sich bei den erstmaligen Vorbringen im Beschwerdeverfahren, die Wohnungskündigung sei nicht angefochten worden und es sei zu Sachbeschädigungen in/an der Wohnung gekommen (KG-act. 1, S. 1 f.), um unzulässige Noven im

Kantonsgericht Schwyz 5 Sinne von Art. 326 Abs. 1 ZPO, die unberücksichtigt zu bleiben haben (vgl. vorstehend E. 2). Dasselbe gilt für die erstmaligen Vorbringen der Gesuchstellerin, der Mieter sei mehrmals persönlich telefonisch, per Whatsapp-Nachrichten und durch seine Beiständin gemahnt worden und es bestünden keine besonderen Schutzgründe, die den Verbleib des Mieters in der Mietsache rechtfertigen würden (KG-act. 1, S. 2). Auf das Rechtsmittel ist mangels einer rechtsgenügenden Begründung demzufolge nicht einzutreten. c) Wäre auf das Rechtsmittel einzutreten, wäre ausserdem zu berücksichtigen, dass die Vermieterin gemäss Art. 266l Abs. 2 OR zur Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen ein vom Kanton genehmigtes amtliches Formular verwenden muss und die Kündigung nach Art. 266o OR andernfalls nichtig ist. Die Nichtigkeit ist auch im Ausweisungsverfahren von Amtes wegen zu prüfen (Weber, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. A. 2020, Art. 266o OR N 2). Den vorinstanzlichen Akten lässt sich entnehmen, dass die Gesuchstellerin zwar schriftlich kündigte, jedoch nicht mittels des vom Kanton genehmigten amtlichen Formulars (vgl. Vi-act. 2/3). Damit ist die von der Gesuchstellerin vorgelegte Kündigung vom 30. August 2024 als nichtig zu qualifizieren. Diese berechtigt die Gesuchstellerin mithin nicht zur Ausweisung des Gesuchsgegners. Folglich hätte die Vorinstanz auf das Mietausweisungsgesuch auch aus diesem Grund nicht einzutreten brauchen (vgl. Art. 257 Abs. 3 ZPO) und die von der Gesuchstellerin erhobene Beschwerde wäre insofern abzuweisen, sofern auf sie einzutreten wäre. 3. Zusammengefasst ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter ist sie abzuweisen. Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die zu reduzierenden Gerichtskosten von Fr. 500.00 vollumfänglich der unterliegenden Gesuchstellerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Angesichts der fehlenden Einholung einer Beschwerdeantwort (Art. 321 Abs. 1 ZPO) entstanden dem Gesuchsgegner keine Aufwendungen und es ist ihm mithin keine Parteientschädigung zuzusprechen;-

Kantonsgericht Schwyz 6 beschlossen:

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