

SZ_GERICHTE ZK2 2025 6 vom 5. Juni 2025

SZ Gerichte, 2025-06-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_gerichte_ZK2 2025 6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_gerichte_ZK2_2025_6)

FR: SZ_GERICHTE ZK2 2025 6 du 5 juin 2025

IT: SZ_GERICHTE ZK2 2025 6 del 5 giugno 2025

Regeste

Mietausweisung | Rechtsschutz in klaren Fällen

Erwägungen

E. 1

Dem Gesuchsgegner wird unter Androhung von Busse gemäss Art. 292 StGB im Widerhandlungsfall befohlen, die von ihm gemietete 4 ½ Erdgeschosswohnung mit Parkplatz an der E._____strasse xx, innert 20 Tagen nach Rechtskraft des Ausweisungsentscheides vollständig zu räumen, zu reinigen, und mit allen Schlüsseln dem Gesuchsteller zurückzugeben.

E. 2

Im Widerhandlungsfall der Anordnung gemäss Ziffer 1 ist der Gesuchsteller berechtigt, das Mietobjekt gemäss Ziffer 1 selber oder durch Dritte auf Kosten des Gesuchsgegners zu räumen und zu reinigen oder durch Dritte räumen und reinigen zu lassen, und zum Schutz bzw. zur Zwangsäumung die Kantonspolizei beizuziehen, welcher der vorliegende, mit einer Rechtskraftbescheinigung versehenende Entscheid, vorzulegen ist.

E. 3

Die Gerichtskosten von CHF 800.00 werden dem Gesuchsgegner auferlegt.

E. 4

Sie werden liquidiert, indem sie mit dem vom Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss von CHF 800.00 verrechnet werden. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller den Betrag von CHF 800.00 direkt zu erstatten.

E. 5

Dem Gesuchsteller wird eine Parteientschädigung von CHF 500.00 (inkl. Auslagen und MWSt) zugesprochen.

E. 6

[Rechtsmittel.]

E. 7

[Zustellung.] 2. a) Dagegen erhob der Gesuchsgegner (nachfolgend Berufungsführer) am 6. Februar 2025 Berufung (KG-act. 1). Der angefochtene Entscheid – der fälschlicherweise das Entscheiddatum 24. Januar 2024 anstatt 24. Januar 2025 trägt (hierzu E. 3.a) – wurde dem Berufungsführer sowohl mit A-Post Plus wie auch per Einschreiben zugestellt (vgl. Vi-act. 6a). Weil mit der A-Post

Kantonsgericht Schwyz 3 Plus Zustellung keine Empfangsbestätigung ausgelöst wird, ist vorliegend die eingeschriebene Postsendung, weil formwährend (vgl. Art. 138 Abs. 1 ZPO), massgebend. Das Einschreiben wurde dem Berufungsführer am 27. Januar 2025 zur Abholung gemeldet, konnte diesem jedoch nicht zugestellt werden, weshalb der angefochtene Entscheid am siebten Tag nach erfolglosem Zustellungsversuch, mithin am 3. Februar 2025 als zugestellt gilt (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Die Berufungsfrist, die nicht erstreckbar ist (Art. 144 Abs. 1 ZPO; Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 311 ZPO N 2), beträgt im summarischen Verfahren zehn Tage und endete folglich am 13. Februar 2025. b) Der Berufungsführer reichte am 6. Februar 2025 die Berufung ein (KG-act. 1). Mit verfahrensleitender Verfügung vom 6. Februar 2025 wurde dem Berufungsführer die Gelegenheit gegeben, innert (allenfalls) noch laufender Rechtsmittelfrist im Sinne der Erwägungen eine Verbesserung seiner Berufungsschrift einzureichen (KG-act. 3). Der Berufungsführer überbrachte dem Kantonsgericht am 10. Februar 2025, mithin innert laufender Berufungsfrist eine weitere Eingabe (KG-act. 5). Am 24. Februar 2025 stellte der Berufungsführer dem Kantonsgericht eine weitere Eingabe zu (KG-act. 9). Die Berufungsantwort des Berufungsgegners vom 28. Februar 2025 ging am 3. März ein (KG-act. 10). Der Berufungsgegnер beantragt, auf die Berufung sei nicht einzutreten und eventualiter sei diese abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Berufungsführers (KG-act. 10 S. 2). Weitere Eingaben der Parteien folgten am 11., 17. und 31. März 2025, am 11., 22. und 24. April 2025 sowie am 6., 14. und 19. Mai 2025 (KG-act. 12, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 28 und 29), auf die, soweit überhaupt erforderlich, in den weiteren Erwägungen Bezug genommen wird.

Kantonsgericht Schwyz 4 3. a) Der Berufungsführer rügt das „falsche“ Entscheiddatum vom 24. Januar 2024, weshalb ein Formfehler vorliege (KG-act. 1 S. 2). Die fehlerhafte Bezeichnung des Entscheiddatums (24. Januar 2024 anstatt 24. Januar 2025) ist als offensichtlicher Fehler der Berichtigung gemäss Art. 334 Abs. 1 ZPO zugänglich (DIKE ZPO-Brunner/Schwander, Art 334 N 8). Auf Gesuch des Berufungsgegners vom 27. Januar 2025 stellte die Vorinstanz am 5. Februar 2025 den Parteien den berichtigten Entscheid mit Datum vom 24. Januar 2025 erneut zu (Vi-act. 7 und 8). Die Rüge des Formfehlers ist deshalb unbegründet. b) Der Berufungsführer wendet in diesem Zusammenhang weiter ein, er habe aufgrund des falsch datierten Entscheids, die Berufungsfrist versäumt. Der berichtigte Entscheid wird den Parteien eröffnet (Art. 334 Abs. 4 ZPO). Mit dieser Eröffnung beginnt die Frist für das in der Sache zutreffende Hauptrechtsmittel grundsätzlich von neuem zu laufen, jedoch nur für jene Punkte, die Gegenstand der Berichtigung bilden, nicht aber für diejenigen Teile des ursprünglichen Urteils, die von der Berichtigung nicht betroffen sind (BGE 143 III 520 E. 6.3). Da vorliegend lediglich das Entscheiddatum berichtigt wurde, hatte diese Berichtigung somit keinen Einfluss auf den Fristenlauf. Da der Berufungsführer seine Berufungsschrift und eine weitere Eingabe innerhalb der zehntägigen Berufungsfrist mithin fristgerecht einreichte (vgl. KG-act. 1 und KG-act. 5), ist sein Einwand der versäumten Berufungsfrist ohnehin nicht zu hören. c) In der am 24. Februar 2025 und somit 11 Tage nach Ablauf der am 13. Februar 2025 endenden Rechtsmittelfrist überbrachten Eingabe macht der Berufungsführer geltend, er sei zwischenzeitlich erkrankt und es sei ihm deshalb nicht möglich gewesen, den Umfang der Berufungsbegründung so abzufassen, dass sie den Anforderungen des Gerichts genüge und er auch keine Anwältin damit habe beauftragen können. Er verfüge über ein defektes Netz-

Kantonsgericht Schwyz 5 werkkabel, das die Verbindung zu seinem Netzwerkspeicher unterbreche und er habe deshalb seine Begründung nicht rechtzeitig einreichen können, weshalb er eine Fristverlängerung von 14 Tagen beantrage (KG-act. 9 S. 3). Dass es sich bei der zehntägigen Berufungsfrist um eine nicht erstreckbare Frist handelt, wurde bereits erwähnt (vgl. E. 2.a oben). Sofern der Berufungsführer sinngemäss um Wiederherstellung der Berufungsfrist ersucht (vgl. Art. 148 Abs. 1 ZPO), gilt Folgendes: Eine Fristwiederherstellung ist nur möglich, wenn die Wahrung einer Frist oder eines gerichtlichen Termins der säumigen Partei unmöglich war und diese kein oder nur leichtes Verschulden trifft (Gozzi, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 148 ZPO N 9 f.). Der Berufungsführer macht zwar geltend, er habe seine Berufungsschrift aufgrund von Krankheit und technischer Probleme nicht in seinem Sinne verbessern können, legt hierzu jedoch keine Belege ins Recht, die seine Ausführungen stützen. Die detaillierten Ausführungen zu seiner bisherigen Krankheitsgeschichte in seinen beiden Eingaben vom 11. April 2025 (vgl. KG-act. 17 und 18 S. 3 ff.) vermögen daran nichts zu ändern. Das Fristwiederherstellungsgesuch ist mithin bereits aufgrund unzureichender Substantiierung abzuweisen. Davon abgesehen, würde selbst eine „Erkrankung“ nicht ohne Weiteres ein die Wiederherstellung rechtfertigendes Hindernis darstellen. Die Wiederherstellung der Berufungsfrist erfordert vielmehr die Glaubhaftmachung einer schwerwiegenden Erkrankung, die plötzlich zum Zeitpunkt des Fristablaufs eintrat und die Partei daran hinderte, ihre Interessen rechtzeitig selber oder durch Dritte wahrzunehmen (ius.focus 5/2025, S. 21 bzw. BGer 4A_617/2020 vom 21. Januar 2021). An dieser Voraussetzung mangelt es vorliegend. Das Fristwiederherstellungsgesuch des Berufungsführers betreffend die Rechtsmittelfrist ist deshalb abzuweisen.

Kantonsgericht Schwyz 6 d) Am 25. April 2025 wurde dem Berufungsführer eine nicht erstreckbare Frist zur freigestellten Vernehmlassung betreffend die Stellungnahme des Berufungsgegners vom 24. April 2025 angesetzt, wobei die Parteien erneut darauf hingewiesen wurden (vgl. KG-act. 16, 19 und 22), dass seitens des Gerichts kein weiterer Schriftenwechsel vorgesehen, die Berufungssache spruchreif und die Fristansetzung lediglich gestützt auf Art. 53 Abs. 3 ZPO erfolge (KG-act. 24). Am 14. Mai 2025, am letzten Tag der Frist, beantragte der Berufungsführer eine Fristerstreckung bis zum 19. Mai 2025 mit der Begründung, dass er zwischenzeitlich erkrankt sei. Ein entsprechendes Attest werde er nachreichen. Dieses Gesuch überbrachte er persönlich dem Kantonsgericht (KG-act. 27). Zwar können gerichtliche Fristen aus zureichenden Gründen erstreckt werden, wenn das Gericht vor Fristablauf darum ersucht wird (Art. 144 Abs. 2 ZPO). Weil es sich bei der prozessleitend angesetzten zehntägigen Vernehmlassungsfrist aber um eine nicht erstreckbare Frist handelt, wie ausdrücklich verfügt wurde (vgl. KG-act. 24), ist das Gesuch bereits mangels Erstreckbarkeit abzuweisen. Ungeachtet dessen bleibt zu ergänzen, dass der Berufungsführer lediglich pauschal geltend macht, dass er zwischendurch erkrankt sei, ohne den genauen Zeitraum seiner angeblichen Erkrankung auszuführen oder ein entsprechendes Arztzeugnis einzureichen. Eine solche Bestätigung reichte der Berufungsführer auch in seinen beiden darauffolgenden Eingaben vom 19. Mai 2025 nicht wie angekündigt nach (KG-act. 28–29). Der Berufungsführer überbrachte sein Gesuch sodann persönlich beim Kantonsgericht. Es war ihm innerhalb der Frist somit möglich, das Fristerstreckungsgesuch zu verfassen und dieses sogar persönlich beim Gericht vorbeizubringen, nicht jedoch seine Stellungnahme zur inhaltlich sehr kurz gehaltenen, dreiseitigen Vernehmlassung des Berufungsgegners fristgerecht einzureichen. Gewichtige

Gründe, die (allenfalls) die Gewährung einer „Notfrist“ gerechtfertigt hätten, wurden nicht ansatzweise geltend resp. glaubhaft gemacht, weshalb das „Fris-

Kantonsgericht Schwyz 7 terstreckungsgesuch“ des Berufungsführers auch aus diesem Grund nicht weiter beachtlich ist. 4. 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 in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Kommentar, 4. A., 2025, Art. 311 ZPO N 36 ff.). Bei Laien sollten etwas geringere Anforderungen an die Formalitäten gestellt werden, insb. an die Substantiierungslast und die Formulierung der Berufungsanträge. Besonders Anträge von Laien müssen nach Treu und Glauben ausgelegt werden. Das gilt im Übrigen auch bei eher unklaren Berufungsanträgen. Es genügt, wenn Laien wenigstens dem Sinn nach Anträge stellen, wie die Berufungsinstanz zu entscheiden habe (Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 311 ZPO N 13 m.w.H.). Die Rechtsfolge des Nichteintretens steht unter dem Vorbehalt des überspitzten Formalismus. Deshalb ist auf eine Berufung mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Berufungsführer in der Sache verlangt (BGE 137 III 617 E. 6.2). Sodann werden nach Art. 317 Abs. 1 ZPO neue Tatsachen und Beweismittel nur noch dann berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b).

Kantonsgericht Schwyz 8 5. Der Berufungsführer bringt in seinen beiden innerhalb der Berufungsfrist eingereichten Eingaben im Wesentlichen vor, sein Verschiebungsgesuch betreffend die erstinstanzliche Verhandlung vom 20. Dezember 2024 sowie sein Ausstandsgesuch gegen den Vorderrichter seien von der Vorinstanz unbehandelt geblieben. Dies stelle eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs dar. (KG-act. 1 S. 3 und KG-act. 5 S. 5). a) Die Vorinstanz führte in Erwägung 4 aus, weshalb sie das Verschiebungsgesuch des Berufungsführers abwies und die Hauptverhandlung durchführte und in Erwägung 5, weshalb gestützt auf §§ 29, 31 und 32 JG sowie in Nachachtung von Art. 47 ZPO kein Ausstandsgrund beim zuständigen Einzelrichter vorliege (angefochtener Entscheid E. 4 und 5). Im Wesentlichen hielt sie zusammengefasst fest, dass der Berufungsführer sein Verschiebungsgesuch für die Verhandlung vom 20. Dezember 2024 nicht substantiiert begründet habe. So habe er vorgebracht, vom 9. bis 14. Dezember 2024 in England auslandabwesend zu sein und am 18. Dezember 2024 an einer Verhandlung in Wiesbaden teilzunehmen. Diesbezüglich habe er eine Vorladung lautend auf F._____ sowie ein Online-Ticket für seine Zugreise von Basel nach Wiesbaden eingereicht. Ebenfalls habe der Berufungsführer gesundheitliche Gründe für sein Verschiebungsgesuch vorgebracht, ohne hierfür ein Arztzeugnis einzureichen. Die Vorinstanz kam daher zum Schluss, der Berufungsführer habe nicht ausreichend belegt, weshalb er an der Verhandlung vom 20. Dezember 2024 nicht teilnehmen könne, und hat sein Verschiebungsgesuch deshalb abgewiesen. Betreffend das Ausstandsgesuch führte die Vorinstanz mit

Verweis auf § 29 ff. JG aus, der gleiche Richter könne verschiedene Verfahren einer Partei beurteilen. Überdies habe der Berufungsführer keine substantiierten Ausstandsgründe gemäss Art. 47 ZPO geltend gemacht (an- gef. Entscheid E. 4 und 5).

Kantonsgericht Schwyz 9 Der Berufungsführer trägt in seiner Berufung vor, er habe bereits in seinem Schreiben vom 8. Dezember 2024 anlässlich des vorinstanzlichen Verfahrens ausgeführt, weshalb es ihm nicht möglich gewesen sei, an der Verhandlung vom 20. Dezember 2024 teilzunehmen. Er habe schon vor der Benachrichti- gung des Verhandlungstermins Eisenbahntickets, Flüge und Hotelaufenthalte nach und in England gebucht. Die Vorinstanz habe seine geltend gemachten Gründe überhaupt nicht geprüft und die Verhandlung offensichtlich in der Ge- wissheit angesetzt, dass er nicht teilnehmen könne und auch keine Vertretung bestellen könne (KG-act. 1 S. 3 und 5; KG-act. 5 S. 5). Zusammengefasst wiederholt der Berufungsführer in seiner Berufung lediglich seine bereits vor erster Instanz geltend gemachten Vorbringen und kritisierte den Entscheid in allgemeiner Weise, ohne sich mit der Begründung der Vorinstanz auseinan- derzusetzen. Er legt nicht einmal rudimentär dar, inwiefern die Vorinstanz das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt falsch festgestellt haben sollte. Geschweige denn begründet er, inwiefern der Vorderrichter bei Anset- zung des Gerichtstermins - die Vorladung datiert vom 3. Dezember 2024 (Vi- act. 2) - bereits von den Terminen des Berufungsführers am 9.-14. Dezember und 18. Dezember 2024 hätte Kenntnis haben können. Insofern ist auf die Berufung in diesen gerügten Punkten nicht einzutreten. b) Selbst wenn auf diese Rügen einzutreten wäre, wäre diesbezüglich die Berufung aus den folgenden Gründen abzuweisen: aa) Das Gericht kann einen Erscheinungstermin aus zureichenden Gründen verschieben, wenn es vor dem Termin darum ersucht wird (Art. 135 lit. b ZPO). Auslandsaufenthalte bilden nur dann einen zureichenden Grund, wenn sie durch Unterlagen belegt werden, und begründet wird, weshalb sie gerade zur gleichen Zeit wie der Gerichtstermin stattfinden. Die einmal vollzogene, d.h. rechtsgültig zugestellte Vorladung bleibt so lange gültig, als sie nicht aus- drücklich widerrufen worden ist. Bis zum Eingang der Antwort des Gerichts auf

Kantonsgericht Schwyz 10 das Verschiebungsgesuch darf keine stillschweigende Bewilligung der Ver- schiebung angenommen werden (Brändli, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 135 ZPO N 21 ff.). Der Berufungsführer machte in seinem Verschie- bungsgesuch im erstinstanzlichen Verfahren geltend, dass er am 18. Dezem- ber 2024 angeblich als Zeuge an einer Gerichtsverhandlung in Wiesbaden teilnehmen müsse und reichte hierfür als Beleg eine Vorladung des Amtsge- richts Wiesbaden lautend auf F. _____ sowie ein Zug-Ticket vom 18. De- zember 2024 von Basel nach Wiesbaden lautend auf den Berufungsführer ein (Vi-act. 3, Beilage 6 und 9). Hiermit hat der Berufungsführer jedoch nicht be- legt, weshalb es ihm nicht möglich war, an der Hauptverhandlung vor dem Bezirksgericht Gersau am 20. Dezember 2024, mithin zwei Tage nach der Gerichtsverhandlung in Deutschland, zu erscheinen. Im Übrigen kann auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen hierzu verwiesen werden (ange- fochtener Entscheid E. 4; § 45 Abs. 5 JG). bb) Auch betreffend das Ausstandsgesuch des Berufungsführers kann vorab auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener Ent- scheid E. 5). Der Umstand, dass der gleiche Richter verschiedene unabhängi- ge Verfahren einer Partei zu beurteilen hat, stellt für sich allein keinen Ausstandsgrund dar (BGer 5A_29/2019 E. 2). Zudem bleibt anzufügen, dass der Berufungsführer mit seinem Ausstandsgesuch bis am 18. Dezember 2024 zuwartete,

obschon er seit dem 8. Dezember 2024 von der anberaumten Hauptverhandlung Kenntnis gehabt haben will (Vi-act. 3, S. 3 Rz 4). Mit dem Ausstandsgesuch gegen den Vorderrichter erhoffte er sich offensichtlich eine Verschiebung bzw. eine Gegenstandslosigkeit des Verfahrens zu erwirken (vgl. Vi-act. 3, S. 12 „... Ich schlage vor, dass Sie das Verfahren wegen Befangenheit abgeben oder zumindest den Termin so verlegen, dass ich mir einen Anwalt suchen kann. Nach dem 13. Februar wäre angemessen, da bis dahin die Miete sowieso bezahlt ist ...“). Angesichts des bloss

Kantonsgericht Schwyz 11 vorgeschobenen und somit augenscheinlich missbräuchlich gestellten Ausstandsgesuchs stand dem Umstand, dass der Vorderrichter darüber selber entschied, auch nichts entgegen (vgl. § 90 Abs. 2 JG, wonach offensichtlich missbräuchliche Ausstandsgesuche unter Mitwirkung des betroffenen Richters behandelt werden können). 6. a) Der Berufungsführer rügt schliesslich, dass er die Miete seit 15 Jahren unregelmässig bezahle, was dem Berufungsgegner bekannt gewesen sei und nie zu Problemen geführt habe. Es sei nie davon die Rede gewesen, wann und wie viel zurückgezahlt werden müsse. Die Kündigung sei aufgrund des Einbruchs in seiner Wohnung über Ostern 2024 ausgesprochen worden, bei dem der Verdacht bestehe, der Berufungsgegner könnte involviert sein (KG-act. 1 S. 3 und KG-act. 5 S. 3 f.). Überdies habe er am 10. Februar 2025 die Zahlungen für die ausstehenden Mieten für die Monate März 2024, Januar 2025, Juli 2024 und Juni 2024 avisiert. Er sei im Januar 2025 überaus beschäftigt gewesen, weshalb es ihm erst jetzt möglich gewesen sei, diese Mieten zu bezahlen. Er werde die Rückstände für die Monate April und Mai 2024 im Laufe des Februars 2025 begleichen und bis zu seinem Auszug alle Rückstände begleichen haben (KG-act. 5 S. 3 f.). Sofern der Berufungsführer neue Tatsachen oder Beweismittel in seinen Eingaben vorbrachte, ist er damit nicht zu hören, weil er die Novemberechtigung gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht darlegte (BGE 143 III 42 E. 4.1). b) Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage. Bezahlte der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter mit einer

Kantonsgericht Schwyz 12 Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257 d OR). c) Der Berufungsführer behauptete bereits anlässlich des vorinstanzlichen Verfahrens, dass der Berufungsgegner mit den unregelmässigen Mietzinseinzahlungen einverstanden gewesen sei (Vi-act. 3 S. 5 Absatz 4). Im gleichen Schreiben machte der Berufungsführer jedoch geltend, der Berufungsgegner habe ihm erst vor kurzem gesagt, er würde ihm die Wohnung weiterhin vermieten, wenn die Miete pünktlich bezahlt werde (Vi-act. 3 S. 5 Absatz 2). Die Vorinstanz ging mithin zu Recht nicht auf die widersprüchlichen und unsubstantiierten Behauptungen des Berufungsführers ein und erwog richtigerweise, dass der im Recht liegende Mietvertrag (vgl. Vi-act. 1, KB 2) den vollen Beweis für den zwischen den Parteien abgemachte Zahlungstermin der monatlichen Mietzinse erbringe. Im Übrigen macht der Berufungsführer nicht geltend, dass anderweitige formelle oder materielle Voraussetzungen des berufsgegnerischen Ausweisungsanspruchs verletzt wären. Diesbezüglich kann deshalb auf die zutreffenden rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (angef. Entscheid E. 6). d) Der Berufungsgegner setzte dem Berufungsführer mit Schreiben vom

Juni 2024 eine 30-tägige Zahlungsfrist für die noch offenen Mietzinse von insgesamt Fr. 23'550.00 an. Innerhalb dieser Frist erfolgten unbestrittenermassen keine Zahlungen, weshalb der Berufungsgegner am 26. August 2024 das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR kündigte (Vi-act. 1 KB 4–12). Die vom Berufungsführer geleisteten Zahlungen vom 10. Februar 2025 erfolgten somit nach Ablauf der mit der Kündigungsandrohung angesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist. Diese sind vorliegend deshalb nicht zu beachten und ändern nichts an der Gültigkeit der Kündigung und mithin am Ausgang des Ausweisungsverfahrens. Ob neben dem Zahlungsverzug des Berufungsführers noch weitere allfällige Kündigungsgründe seitens des Vermieters vorlagen, ist nicht

Kantonsgericht Schwyz 13 relevant. Die Berufung ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit überhaupt mangels substantiiierter Begründung darauf einzutreten ist. 7. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Berufungsführer die aufschiebende Wirkung betreffend die im vorinstanzlichen Entscheid verfügte Zwangsräumung (vgl. Dispositivziffer 2) beantragte. Weil der Berufung von Gesetzes wegen die aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 315 Abs. 1 ZPO), verfügt der Berufungsführer über kein schutzwürdiges Interesse und auf sein Gesuch um aufschiebende Wirkung ist nicht einzutreten bzw. dieses wird mit vorliegendem Entscheid hinfällig. 8. Zusammenfassend ist die Berufung abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 2'000.00 sind ausgangsgemäss dem Berufungsführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Darüber hinaus hat er die Gegenseite angemessen zu entschädigen. Die Aufwendungen des Rechtsvertreters des Berufungsgegners bestanden im Wesentlichen in der Ausfertigung der dreizehnseitigen Berufungsantwort. Überdies erfolgten diverse kurze Stellungnahmen, deren Aufwand jedoch überschaubar ist (vgl. KG-act. 10). Die relevanten Ausführungen bedurften wenig rechtlicher Abklärungen, weshalb es angemessen erscheint, die Parteientschädigung auf Fr. 1'500.00 (inkl. Auslagen und MWST; §§ 2, 6 und 10 GebTRA) festzusetzen;- beschlossen:

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