



---

5D\_161/2019

**Urteil 14. August 2019**  
**II. zivilrechtliche Abteilung**

---

Besetzung

Bundesrichter Herrmann, Präsident,  
Gerichtsschreiber Möckli.

---

Verfahrensbeteiligte

**A.**\_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

1. **B.**\_\_\_\_\_,  
2. **C.**\_\_\_\_\_,  
beide vertreten durch Rechtsanwältin  
Eva Isenschmid-Tschümperlin,  
Beschwerdegegner.

---

Gegenstand

Exmission (Eigentumsfreiheit),

Beschwerde gegen den Beschluss des Kantonsgerichts  
Schwyz, 2. Zivilkammer, vom 18. Juni 2019  
(ZK2 2019 29)

## **Sachverhalt:**

An der betriebsamtlichen Liegenschaftsversteigerung vom 8. Februar 2019 erhielten B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ den Zuschlag für die bis dahin im Alleineigentum von A.\_\_\_\_\_ gestandene 5½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, Stockwerkeigentum Nr. xxx.

Mit Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 18. März 2019 verlangten die Ersteigerer, dass A.\_\_\_\_\_ die betreffende Stockwerkeinheit unverzüglich zu räumen und in ordentlichem Zustand zu übergeben habe. Mit Entscheid vom 29. März 2019 ordnete das Bezirksgericht Küssnacht Entsprechendes an, indem es den "Gesuchsgegner (mit seiner Familie, d.h. seiner Ehefrau und seinen Kindern)" aus der Stockwerkeinheit auswies, wobei er die Räumlichkeiten spätestens innert sieben Tagen ab Eintritt der Rechtskraft zu räumen und den Gesuchstellern geräumt und besenrein mit allen zugehörigen Schlüsseln zu übergeben und zu verlassen habe.

Die hiergegen erhobene Berufung von A.\_\_\_\_\_ wies das Kantonsgericht Schwyz mit Beschluss vom 18. Juni 2019 ab, soweit es darauf eintrat.

Dagegen hat A.\_\_\_\_\_ am 9. August 2019 (Postaufgabe 10. August 2019) beim Bundesgericht eine subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht mit dem Begehren, der Beschluss sei aufzuheben und die Anträge der Beschwerdegegner seien insgesamt, hilfsweise soweit seine Frau und Kinder zum Auszug aus der Wohnung verpflichtet worden seien, abzuweisen. Ferner verlangt er die aufschiebende Wirkung und die unentgeltliche Rechtspflege.

## **Erwägungen:**

### **1.**

Der Streitwert beträgt gemäss den unbeanstandeten Feststellungen im angefochtenen Entscheid Fr. 15'000.--. Damit ist die Beschwerde in Zivilsachen nicht gegeben, weil diese einen Mindeststreitwert von Fr. 30'000.-- voraussetzt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG); vielmehr steht die subsidiäre Verfassungsbeschwerde zur Verfügung (Art. 113 BGG), welche denn auch erhoben wird. Mit ihr kann allerdings einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 116 BGG), wofür das strenge Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 117 BGG). Dies bedeutet, dass anhand der Erwägungen des angefochtenen

Entscheid klar und detailliert darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen, während auf appellatorische Ausführungen nicht eingetreten werden kann (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246; 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 142 III 364 E. 2.4 S. 368).

## **2.**

Die Vorinstanz ist mangels eines klaren Antrages und wegen ungenügender Begründung auf die Berufung nicht eingetreten. Streitgegenstand ist deshalb grundsätzlich nur die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht einen Nichteintretensentscheid gefällt hat (BGE 135 II 38 E. 1.2 S. 41). Dazu äussert sich der Beschwerdeführer entgegen seiner Begründungspflicht nicht, weshalb auf die Beschwerde bereits aus diesem Grund nicht eingetreten werden kann.

## **3.**

Im Übrigen würde die Beschwerde aber auch in Bezug auf die subsidiären materiellen Erwägungen des angefochtenen Entscheides den in E. 1 dargelegten Begründungsanforderungen nicht genügen: Es werden keine Verfassungsfragen erhoben und auch sinngemäss wird nicht aufgezeigt, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen. Vielmehr bleiben die Ausführungen appellatorisch, wobei sich der Beschwerdeführer primär zum deutschen Recht äussert, nämlich zu § 855 BGB, und geltend macht, seine Ehefrau könne nicht seine Besitzdienerin sein, weil sie in keinem Unterordnungsverhältnis zu ihm stehe, sondern gleichberechtigte Leiterin des Haushaltes sei. Kern-erwägung des angefochtenen Entscheides war indes, dass der Beschwerdeführer zufolge betriebsrechtlicher Liegenschaftsversteigerung sein Eigentum verloren hat und damit nicht mehr berechtigt ist, sich mit seinen Familienangehörigen in der Stockwerkeinheit aufzuhalten. Vielmehr hat er diese zu räumen und an die neuen Eigentümer zu übergeben, wobei unter "räumen" klarerweise zu verstehen ist, dass die Stockwerkeinheit im Anschluss auch nicht mehr von anderen Familienmitgliedern bewohnt werden darf. Ferner wies das Kantonsgericht darauf hin, dass der Beschwerdeführer spätestens seit Mitte November 2018 von der Versteigerung wusste und mit E-Mail vom 12. März 2019 die Räumung der Stockwerkeinheit bis zum 15. April 2019 zusicherte. Mit all diesen Erwägungen setzt sich der Beschwerdeführer nicht substantiiert auseinander; insbesondere legt er nicht dar, gegen welche topischen verfassungsmässigen Rechte und inwiefern sie gegen diese verstossen sollen. Einzig wird Art. 8 Abs. 3 BV angerufen, wonach die Geschlechter gleichgestellt seien. Indes besteht kein Konnex zwischen dieser Verfassungsbestimmung und der Verpflichtung, die Stockwerkeinheit zufolge Eigentumsüberganges zu

räumen, zumal die Ehefrau ebenso wenig wie der Beschwerdeführer über einen Aufenthaltstitel verfügt, welcher der Durchsetzung der Eigentumsfreiheit durch die neuen Eigentümer entgegensteht.

**4.**

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich nicht hinreichend begründet, weshalb auf sie nicht eingetreten werden kann und der Präsident im vereinfachten Verfahren entscheidet (Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG).

**5.**

Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

**6.**

Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, konnte der Beschwerde von Anfang an kein Erfolg beschieden sein, weshalb es an den materiellen Voraussetzungen der unentgeltlichen Rechtspflege fehlt (Art. 64 Abs. 1 BGG) und das entsprechende Gesuch abzuweisen ist.

**7.**

Die Gerichtskosten sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG).

**Demnach erkennt der Präsident:**

**1.**

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

**2.**

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

**3.**

Die Gerichtskosten von Fr. 1'500.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

**4.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 2. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. August 2019

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Herrmann

Möckli