

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 251/2024

Urteil vom 15. Juli 2024

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, May Canellas,
Gerichtsschreiber Tanner.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
vertreten durch Rechtsanwälte Albert Romero und Reto Ziegler,
Beschwerdeführer,

gegen

Genossame B. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Tinner,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Kündigung Mietvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 2. April 2024 (ZK1 2023 26).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die Genossame B. _____ (Beklagte, Widerklägerin, Beschwerdegegnerin) ist die Eigentümerin des Grundstückes X. _____ in U. _____. Sie errichtete darauf zugunsten von C.C. _____ ein selbstständiges und dauerndes Baurecht, das als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen wurde. Auf diesem Baurechtsgrundstück steht ein Einfamilienhaus.

A.b. D.C. _____ und E.C. _____ sind die Erben von C.C. _____. Sie veräusserten am 7. September 2015 mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag die Baurechtsliegenschaft an A. _____ (Kläger, Widerbeklagter, Beschwerdeführer). Am 23. Oktober 2015 hoben sie diesen Kaufvertrag im gegenseitigen Einverständnis wieder auf.

A.c. Am 19. Dezember 2015 vermieteten D.C. _____ und E.C. _____ ihr Einfamilienhaus samt Umschwung für einen monatlichen Mietzins von Fr. 3'500.– an den Kläger. Dieser Mietvertrag sah eine Mindestlaufzeit vom 1. April 2016 bis zum 31. März 2025 vor. Zugleich räumten darin die Vermieter dem Mieter das einseitige Recht ein, diesen befristeten Mietvertrag um zweimal fünf Jahre zu verlängern. Weiter vereinbarten die Mietvertragsparteien in Ziffer 10 ihres nicht öffentlich beurkundeten Vertrages Folgendes:

”Die Vermieter räumen dem Mieter ein limitiertes und übertragbares Kaufrecht ein, die Liegenschaft zu einem Kaufpreis von Fr. 1'450'000.00 käuflich zu erwerben. Die Ausübung des Kaufrechts ist beschränkt bis zum 30. Juni 2016. Übt der Mieter dieses Kaufrecht nicht fristgerecht aus, sind die Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten auf jedes Monatsende aufzulösen.”

A.d. Der Kläger berief sich am 29. Mai 2016 auf dieses Kaufrecht. In der Folge veräusserten D.C._____ und E.C._____ ihr Grundstück mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 17. Juni 2016 für Fr. 1'450'000.– an den Kläger.

Die Beklagte als Grundeigentümerin setzte in der Folge auf dem Gerichtsweg ihr gesetzliches Vorkaufsrecht an dieser Baurechtsliegenschaft durch (Art. 682 Abs. 2 ZGB; Urteil 5A 782/2020 vom 23. August 2021). Seit dem 25. Februar 2021 ist die Beklagte Eigentümerin des Baurechtsgrundstückes mit dem Einfamilienhaus.

Am 4. März 2021 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass sie den Mietvertrag, den er mit D.C._____ und E.C._____ abgeschlossen habe, als simuliert und damit ungültig betrachte. Unabhängig davon kündigte sie dieses Mietverhältnis gestützt auf Ziffer 10 des Vertrages per 30. Juni 2021.

B.

B.a. Am 30. Juni 2021 stellte der Kläger beim Bezirksgericht March folgende Anträge: Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 4. März 2021 per 30. Juni 2021 unwirksam, eventualiter missbräuchlich sei; subeventualiter sei dem Kläger eine angemessene erstmalige Erstreckung zu gewähren.

Die Beklagte beantragte dem Bezirksgericht, die Klage abzuweisen. Widerklageweise sei der Kläger anzuweisen, die Liegenschaft innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Urteils zu räumen, zu verlassen und ihr ordnungsgemäss zu übergeben.

Mit Urteil vom 26. Juni 2023 stellte das Bezirksgericht fest, dass die Kündigung der Beklagten vom 4. März 2021 per 30. Juni 2021 unwirksam sei. Zugleich wies es ihre Widerklage ab.

B.b. Dagegen erhob die Beklagte Berufung beim Kantonsgericht Schwyz. Dieses hob mit Urteil vom 2. April 2024 das angefochtene bezirksgerichtliche Urteil auf. Es wies die Klage ab, soweit es darauf eintrat. Die Widerklage hiess es gut und wies den Kläger an, die Liegenschaft innert 30 Tagen nach Rechtskraft seines Urteils zu räumen, zu verlassen und der Beklagten ordnungsgemäss zu übergeben.

C.

Am 6. Mai 2024 (Datum Poststempel) beantragte der Beschwerdeführer dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz sei aufzuheben und das erstinstanzliche Urteil des Bezirksgerichts March zu bestätigen. Es sei festzustellen, dass die Kündigung unwirksam, eventualiter rechtsmissbräuchlich sei; subeventualiter sei das Mietverhältnis angemessen erstmalig zu erstrecken; subsubeventualiter sei die Streitsache zur Neubeurteilung an das Kantonsgericht zurückzuweisen.

In prozessualer Hinsicht beantragte der Beschwerdeführer, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Weiter sei ihm eine Frist von 20 Tagen einzuräumen, um seine Beschwerdebeurteilung zu ergänzen. Eventualiter sei die Beschwerdefrist wiederherzustellen.

Am 7. Mai 2024 (Datum Poststempel) reichte der Beschwerdeführer eine ”bereinigte Fassung” seiner Beschwerde ein.

Mit Verfügung vom 8. Mai 2024 wurde sein Gesuch um Ergänzung der Beschwerdebeurteilung abgewiesen. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

D.

Mit Verfügung vom 3. Juni 2024 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (vgl. Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 145 II 168 E. 1).

Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die in einer mietrechtlichen Angelegenheit entschieden hat (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.– (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Der Beschwerdeführer ist im vorinstanzlichen Verfahren mit seinen Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG).

2.

2.1. Rechtsanwalt Albert Romero reichte die Beschwerde für seinen erkrankten Bürokollegen Rechtsanwalt Reto Ziegler ein. Dieser vertrat den Beschwerdeführer im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren. Wie eingangs dargelegt, wurde mit Präsidualverfügung der Verfahrensantrag von Rechtsanwalt Albert Romero, eine ergänzende Beschwerdebegründung nachreichen zu können, abgewiesen. Für diesen Fall ersucht Rechtsanwalt Albert Romero hilfsweise um Wiederherstellung der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 50 BGG). Zur Begründung verweist er auf die notfallmässige Hospitalisierung seines Bürokollegen Reto Ziegler.

2.2.

2.2.1. Ist eine Partei oder ihr Vertreter beziehungsweise ihre Vertreterin durch einen anderen Grund als die mangelhafte Eröffnung unverschuldeterweise abgehalten worden, fristgerecht zu handeln, so wird die Frist wiederhergestellt, sofern die Partei unter Angabe des Grundes innert 30 Tagen nach Wegfall des Hindernisses darum ersucht und die versäumte Rechtshandlung nachholt (Art. 50 Abs. 1 BGG).

Art. 50 Abs. 1 BGG setzt für eine Wiederherstellung ein nicht fristgerechtes Handeln und damit Säumnis voraus (Urteile 2F 9/2024 vom 21. Mai 2024 E. 2.2; 4F 10/2021 vom 18. Mai 2021 E. 2; vgl. für den Zivilprozess MARTIN TANNER, Wiederherstellung von Fristen und Terminen gemäss Art. 148 f. ZPO, ZZZ 2020, S. 147 ff., 150). Ob eine Partei eine Frist wahrt, bestimmt sich nach Art. 44-49 BGG. An einer Säumnis fehlt es, wenn die Partei selbst, ihre Rechtsvertretung oder eine Drittperson die Prozesshandlung rechtzeitig vornimmt. Es besteht dann kein Raum für eine Fristwiederherstellung im Sinne von Art. 50 Abs. 1 BGG (Urteile 6B 1282/2022 vom 9. Februar 2023 E. 2.2.2; 6B 28/2018 vom 7. August 2018 E. 3.2.4).

2.2.2. Rechtsanwalt Albert Romero hat sowohl seine ursprüngliche als auch seine bereinigte Beschwerdeschrift innert der 30-tägigen Rechtsmittelfrist von Art. 100 Abs. 1 BGG der Schweizer Post übergeben (Art. 48 Abs. 1 BGG). Er zeigt darin in gedrängter Form auf, weshalb aus seiner Sicht das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz vom 2. April 2024 aufzuheben sei. Damit entspricht sein Rechtsmittel dem Begründungserfordernis von Art. 42 Abs. 2 BGG. Bei dieser Ausgangslage besteht kein Raum für eine Wiederherstellung, weshalb dieses Begehren abzuweisen ist.

3.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz zunächst vor, sie habe zu Unrecht die Voraussetzungen für eine Kündigung gemäss Ziffer 10 des Mietvertrages bejaht.

3.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, der Beschwerdeführer sowie D.C._____ und E.C._____ hätten in Ziffer 10 ihres Mietvertrages ein limitiertes Kaufsrecht vereinbart. Solche limitierten Kaufsrechte seien gemäss Art. 216 Abs. 2 OR nur gültig, wenn sie öffentlich beurkundet worden seien. Da dies vorliegend nicht geschehen sei, habe der Beschwerdeführer sein Kaufsrecht auch nicht rechtsgültig ausüben können. Für diesen Fall sehe Ziffer 10 des Mietvertrages eine Kündigung innert dreier Monate vor.

3.2. Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, der vorinstanzliche Hinweis auf den Formmangel gehe an der Sache vorbei. Er habe sein Kaufsrecht ausgeübt. Trotz Formungültigkeit hätten D.C._____ und E.C._____ dieses Kaufsrecht akzeptiert. Die Beschwerdegegnerin könne sich nicht auf die Formungültigkeit des Kaufsrechts berufen, habe sie doch später selbst gestützt darauf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht an der Baurechtsliegenschaft ausgeübt und diese erworben. Aufgrund ihres Eigentumsantritts sei sie Partei des Mietvertrages

geworden, aus dem sie nun zu Unrecht ein Kündigungsrecht ableite. Es sei geradezu absurd, die Ausübung des Kaufsrechts nachträglich in Frage zu stellen, nur weil das Kaufsrecht nicht formgerecht errichtet worden sei. Die Frage der Gültigkeit sei ohnehin nicht von Bedeutung, da das ganze Rechtsgeschäft vollumfänglich vollzogen worden sei. Im Übrigen würde auch ein ungültiges Kaufsrecht nichts an der fehlenden Kündigungsmöglichkeit durch die Beschwerdegegnerin ändern. Das Kaufsrecht sei an die Kündigungsmöglichkeit gekoppelt: Bestehe wegen Formungültigkeit kein Kaufsrecht, so sei die ganze Ziffer 10 des Mietvertrages formungültig.

3.3.

3.3.1. Ein Optionsrecht ist ein aufschiebend bedingtes Rechtsgeschäft (BGE 122 III 10 E. 4b; Urteil 4A 111/2009 vom 4. Juni 2009 E. 2.1). Es verleiht der berechtigten Person die Befugnis, durch einseitige Willenserklärung nicht nur wie beim Vorvertrag die andere Partei zum Abschluss eines Hauptvertrages zu verpflichten, sondern unmittelbar ein inhaltlich bereits fixiertes Vertragsverhältnis herbeizuführen oder zu verlängern (BGE 122 III 10 E. 4b; 113 II 31 E. 2; Urteile 4A 269/2015 vom 2. November 2015 E. 3.2; 4A 111/2009 vom 4. Juni 2009 E. 2.1).

3.3.2. Zu diesen Optionsrechten zählt auch das Kaufsrecht. Es räumt einer Partei die Befugnis ein, eine Sache durch einseitige Willenserklärung zu erwerben. Bestimmt ein Kaufsrechtsvertrag den Kaufpreis zum Voraus, ist es nur gültig, wenn es öffentlich beurkundet worden ist (Art. 216 Abs. 2 OR). Dabei fallen sowohl die objektiv als auch die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte unter die Formvorschriften des Grundstückkaufvertrages. Allerdings muss sich der Formzwang nicht auf sämtliche Punkte erstrecken, die für den Abschluss des in Frage stehenden Vertrages wesentlich sind. Im subjektiv wesentlichen Bereich ist er auf diejenigen Vertragspunkte einzuschränken, die ihrer Natur nach ein Element des betreffenden Vertragstyps bilden. Verpflichtungen, die für den Grundstückkauf- oder Grundstückkaufsrechtsvertrag artfremd sind, bedürfen daher keiner Aufnahme in die öffentliche Urkunde, sofern das Versprochene nicht als zusätzliche Gegenleistung einer Partei in das kaufrechtliche Austauschverhältnis einfließt (BGE 119 II 135 E. 2a; 113 II 402 E. 2a; Urteile 4A 530/2016 vom 20. Januar 2017 E. 8.2; 4C.458/1996 vom 20. Februar 1997 E. 1a; je mit Hinweisen). Es genügt also nicht, wenn der Bestand der einen Abrede *conditio sine qua non* für die Zustimmung zur zweiten darstellt (BGE 117 II 259 E. 2b; vgl. auch BGE 135 III 295 E. 3.2).

3.3.3. Wird ein Kaufsrecht ausgeübt, kommt kein neuer Vertrag zustande. Vielmehr wird der aufschiebend bedingte Kaufvertrag zu einem nunmehr unbedingten Kaufvertrag. Aus diesem Grund muss die Ausübungserklärung nicht öffentlich beurkundet werden (MARC WOLFER, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Der Grundstückkauf, 3. Aufl. 2017, § 2 Rz. 131; HANS GIGER, in: Berner Kommentar, N. 56 zu Art. 216 OR; ARTHUR MEIER-HAYOZ, in: Berner Kommentar, N. 58 zu Art. 683 ZGB).

3.4. D.C. _____ und E.C. _____ vermieteten dem Beschwerdeführer am 19. Dezember 2015 ihr Einfamilienhaus. In Ziffer 10 dieser Vereinbarung räumten sie ihm zudem das Recht ein, ihre Baurechtsliegenschaft für Fr. 1'450'000.– zu erwerben. Dabei verknüpften sie dieses Kaufsrecht mit einem Mietvertragskündigungsrecht: Bei Nichtausübung des Kaufsrechts bis zum 30. Juni 2016 sollte die Vermieterschaft berechtigt sein, das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten auf jedes Monatsende aufzulösen. Die Vertragsparteien haben weder das Kaufs- noch das Kündigungsrecht öffentlich beurkundet. Im Folgenden ist zu prüfen, wie sich die fehlende öffentliche Beurkundung auf diese beiden Abreden auswirkt.

3.4.1. Wie oben dargelegt, müssen Kaufsrechte, die den Kaufpreis zum Voraus bestimmen, öffentlich beurkundet werden, damit sie gültig sind (Art. 216 Abs. 2 OR) : Das vorliegende "Kaufsrecht" missachtet diese Formvorschriften. Es liegt somit kein formgültig bestelltes Kaufsrecht vor. Formungültige Kaufsrechtsverträge sind grundsätzlich nichtig, das heisst absolut unwirksam (Art. 11 Abs. 2 OR; vgl. BGE 116 II 700 E. 3b; 112 II 330 E. 2b; Urteil 4A 235/2018 vom 24. September 2018 E. 3). Dabei ist dieser Formmangel von Amtes wegen zu beachten (BGE 106 II 146 E. 3; Urteile 4A 424/2021 vom 23. Juni 2022 E. 4.1.1; 4A 573/2016 vom 19. September 2017 E. 4.2.3).

Der Beschwerdeführer übte sein "Kaufsrecht" am 29. Mai 2016 aus. Am 17. Juni 2016 schlossen D.C. _____

und E.C._____ mit dem Beschwerdeführer einen öffentlich beurkundeten Vertrag ab. Darin verkauften sie ihm das Baurechtsgrundstück mit dem Einfamilienhaus für Fr. 1'450'000.–. Der Beschwerdeführer vermochte den Kaufvertrag bezüglich dieser Liegenschaft nicht mittels einer einseitigen Willenserklärung selbstständig in Kraft zu setzen, wie dies typisch für ein Kaufrecht ist. Vielmehr war er auf das konsensuale Zusammenwirken mit D.C._____ und E.C._____ angewiesen. Gemeinsam mussten sie einen Kaufvertrag abschliessen, um ihr Veräusserungsziel zu erreichen. Der Beschwerdeführer hat somit kein Kaufrecht im Sinne von Art. 216 Abs. 2 OR ausgeübt. Vielmehr hat er mit seiner Erklärung bloss sein Interesse am Kauf der Baurechtsliegenschaft bekundet. Dass die Parteien in diesem Zusammenhang unzutreffend von einer Kaufrechtsausübung sprachen, vermag an der fehlenden Kaufrechtsqualität von Ziffer 10 ihres Vertrages nichts zu ändern. Das Gericht ist an eine solche falsche Qualifikation eines Rechtsgeschäfts durch die Parteien nicht gebunden (BGE 143 II 297 E. 6.4.1; 131 III 217 E. 3; Urteil 4A 371/2023 vom 27. Februar 2024 E.

6.3.1).

Die Beschwerdegegnerin hat als Grundeigentümerin ihr gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB) an der Baurechtsliegenschaft ausgeübt. Diese Vorkaufsrechtsausübung knüpfte indessen nicht an die Ausübung des "Kaufrechts" durch den Beschwerdeführer an. Vielmehr löste der Abschluss des öffentlich beurkundeten Liegenschaftsverkaufsvertrag am 17. Juni 2016 den Vorkaufsfall aus (Art. 216c Abs. 1 OR). Es trifft somit nicht zu, dass die Beschwerdegegnerin von seiner "Kaufrechtsausübung" profitiert hätte und sich diesbezüglich nun widersprüchlich verhalte, wie der Beschwerdeführer sinngemäss geltend macht.

3.4.2. Ziffer 10 des Mietvertrages enthält neben dem vorerwähnten "Kaufrecht" auch eine Kündigungsbestimmung: Danach konnten die Vermieter den Mietvertrag mit einer Frist von 3 Monaten auf jedes Monatsende kündigen, wenn der Beschwerdeführer sein Kaufrecht nicht bis zum 30. Juni 2016 ausüben sollte. Eine solche Klausel zählt nicht zu den formbedürftigen Elementen eines Grundstückkaufvertrags (Art. 216 Abs. 2 OR). Vielmehr haben die Parteien schriftlich eine individuelle Kündigungsbestimmung im Sinne von Art. 266a Abs. 1 OR vereinbart, die selbst formlos zulässig wäre (vgl. BGE 119 III 78 E. 3c zur Zulässigkeit von mündlichen Mietverträgen).

4.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, sie habe zu Unrecht seinen erstinstanzlich gestellten Subeventualantrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses nicht behandelt.

4.1. Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, der Beschwerdeführer habe im erstinstanzlichen Verfahren die Feststellung der Missbräuchlichkeit der Kündigung und erstmalige Erstreckung seines Mietverhältnisses beantragt. In seiner Berufungsantwort habe er diese beiden Eventualanträge dann allerdings weder erneuert noch begründet. Demzufolge müsse sich das Berufungsgericht damit auch nicht befassen.

4.2. Der Beschwerdeführer rügt, die Beschwerdegegnerin habe im Berufungsverfahren bloss ihr Begehren um Feststellung der Wirksamkeit ihrer Kündigung angefochten. Demgegenüber habe sie nicht die Abweisung seines Antrages auf Feststellung der Missbräuchlichkeit der Kündigung verlangt. Ebenso wenig habe sie sein Erstreckungsbegehren bekämpft. Folglich sei der Beschwerdeführer auch nicht verpflichtet gewesen, seine erstinstanzlichen Eventualbegehren im Berufungsverfahren zu erneuern und zu begründen.

4.3. Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, der Beschwerdeführer habe sein erstinstanzliches Eventualbegehren zur Feststellung einer missbräuchlichen Kündigung und erstmaligen Erstreckung in seiner Berufungsantwort nicht erneuert und begründet. Entsprechend seien diese Anträge im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zu behandeln.

4.4. Die berufungsbeklagte Partei kann selbst entscheiden, ob sie die Berufung beantworten möchte oder nicht (BGE 144 III 394 E. 4.1.1). Sie wird dies im eigenen Interesse immer dann tun, wenn eine Gutheissung der Berufung droht. Ein Berufungsgericht muss nicht wie eine erste Instanz von sich aus alle tatsächlichen und rechtlichen Fragen untersuchen. Vielmehr kann es sich grundsätzlich auf die Beurteilung solcher Beanstandungen beschränken, welche die Parteien in ihrer Berufung respektive Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. Vorbehalten bleiben offensichtliche Fehler. Die Rügen der Parteien geben mithin das Prüfungs-

programm der Berufungsinstanz vor (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4). Entsprechend obliegt es der berufungsbeklagten Partei, in ihrer Berufungsantwort allfällige, vor erster Instanz gestellte Eventualbegehren zu erneuern, Anträge im Beweispunkt zu stellen, neue Tatsachen und neue Beweismittel im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO vorzutragen, nachteilige Sachverhaltsfeststellungen zu rügen und auf eigene Eventualstandpunkte hinzuweisen (Urteil 4A 496/2016 vom 8. Dezember 2016 E. 2.2.2).

Die Beschwerdegegnerin beantragte im Berufungsverfahren, der Beschwerdeführer sei in Gutheissung des Widerklagebegehrens anzuweisen, die Liegenschaft X. _____, U. _____ innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Urteils zu räumen, zu verlassen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben. Anders als noch im erstinstanzlichen Verfahren stellte der Beschwerdeführer in seiner Berufungsantwort kein Erstreckungsbegehren mehr. Vielmehr liess er es beim Antrag bewenden, die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen und das angefochtene Urteil sei zu bestätigen. Der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hat es somit unterlassen, einen Eventualantrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses zu stellen. Wie oben dargelegt, haben sich Berufungsgerichte grundsätzlich auf die von den Parteien vorgebrachten Rügen und Parteianträge zu beschränken. Entsprechend brauchte sich die Vorinstanz nicht mit der Erstreckung zu befassen.

5.

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Der Antrag um Wiederherstellung der Beschwerdefrist wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'500.– zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. Juli 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Tanner