

Lorsqu'un acte est notifié par courrier recommandé et qu'une invitation à retirer l'envoi est déposée dans la boîte aux lettres du destinataire, l'acte est notifié au moment où il est retiré à la Poste. **S'il n'est pas retiré, il est réputé retiré le 7<sup>e</sup> jour après la première tentative infructueuse de distribution (cf. art. 44 al. 2 LTF), pour autant que le destinataire ait dû s'attendre à une notification (consid. 2).**

Cette règle s'applique également si un retrait est possible après 7 jours, par exemple suite à un accord avec la Poste pour prolonger le délai de garde (consid. 2).

**Selon la jurisprudence fédérale, on ne peut pas exiger qu'un laïc ou un juriste n'exerçant pas comme avocat sache que la fiction de notification après 7 jours s'applique même en cas de prolongation du délai de garde convenue avec la Poste.** Leur bonne foi doit être protégée à cet égard. Dans le cas présent, le Tribunal fédéral **laisse ouverte la question de savoir si cette jurisprudence peut être maintenue sans réserve (consid. 2).**

Besetzung

Bundesrichter Hurni, Präsident,

Gerichtsschreiber Widmer.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,

2. B.A.,

Beschwerdeführer,

gegen

B. AG,

vertreten durch Rechtsanwältin Petra Stadelmann,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Mieterausweisung,

Beschwerde gegen die Verfügung des Vizepräsidenten des Kantonsgerichts Schwyz vom 22. Mai 2025 (ZK2 2025 36).

Erwägungen:

1.

**Die Einzelrichterin am Bezirksgericht Einsiedeln befahl den Beschwerdeführern mit Verfügung vom 28. April 2025 insbesondere, die 5.5-Zimmerwohnung im 4. Stock, inklusive Keller und Terrasse, im Mehrfamilienhaus U.strasse, V., innert 15 Tagen nach Vollstreckbarkeit des Ausweisungsentscheids zu räumen** sowie in ordentlichem und gereinigtem Zustand und mit 1 Hoftürschlüssel, 4

Wohnungsschlüsseln NX6616 50.1 Nr. 1 bis 4, 2 Brief-/ Milchkastenschlüsseln und 2 Kellerschlüsseln (Abus) der Beschwerdegegnerin zurückzugeben.

Auf eine von den Beschwerdeführern dagegen erhobene Berufung trat der Vizepräsident des Kantonsgerichts Schwyz mit Verfügung vom 22. Mai 2025 nicht ein.

**Die Beschwerdeführer erhoben beim Bundesgericht gegen diese Verfügung mit vom 2. Juli 2025 datierter, der Post indessen am 3. Juli 2025 übergebener Eingabe Beschwerde.**

Auf die Einholung von Vernehmlassungen zur Beschwerde wurde verzichtet.

2.

Eine Beschwerde an das Bundesgericht muss innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des angefochtenen Entscheids beim Bundesgericht erhoben werden (Art. 100 Abs. 1 BGG). Die Frist ist u.a. eingehalten, wenn die Eingabe am letzten Tag der Frist der Schweizerischen Post übergeben wird (Art. 48 Abs. 1 BGG).

Nach Art. 44 Abs. 1 BGG beginnen Fristen, die durch eine Mitteilung oder den Eintritt eines Ereignisses ausgelöst werden, am folgenden Tag zu laufen. **Nach Art. 44 Abs. 2 BGG gilt eine eingeschriebene Sendung, soweit der Adressat bei einer versuchten Zustellung nicht angetroffen und daher eine Abholungseinladung in seinen Briefkasten oder sein Postfach gelegt wird, in jenem Zeitpunkt als zugestellt, in welchem sie auf der Post abgeholt wird, spätestens aber am siebenten Tag nach dem ersten erfolglosen Zustellungsversuch, soweit der Adressat mit der fraglichen Zustellung hatte rechnen müssen** (Zustellungsfiktion; vgl. BGE 134 V 49 E. 4 S. 51 f.; 130 III 396 E. 1.2.3 S. 399; 127 I 31 E. 2a/aa; je mit Hinweisen).

**Die angefochtene Verfügung des Kantonsgerichts vom 22. Mai 2025 wurde gemäss der Sendungsverfolgung der Post am 22. Mai 2025 je an die Beschwerdeführer versandt und den Beschwerdeführern am 23. Mai 2025 zur Abholung auf der Poststelle gemeldet** (Abholungseinladung). Da die Beschwerdeführer nach Erhebung einer Berufung an das Kantonsgericht mit Zustellungen durch dieses rechnen mussten, **gelten die Sendungen mit der Verfügung vom 22. Mai 2025 nach Art. 44 Abs. 2 BGG als am siebten Tag nach dem ersten erfolglosen Zustellungsversuch, mithin am 30. Mai 2025, als zugestellt. Daran ändert grundsätzlich nichts, dass die Beschwerdeführer die Frist zur Abholung der Sendungen bis am 20. Juni 2025 verlängern liessen und die Sendungen erst am 4. Juni 2025 tatsächlich entgegennahmen. Denn die Frist bis zum Eintreten der Zustellungsfiktion wird nicht verlängert, wenn ein Abholen nach den anwendbaren Bestimmungen der Post auch noch länger möglich ist, namentlich in Folge eines Zurückbehaltungsauftrags oder einer anderen Abmachung mit der Post wie der hier getroffenen Vereinbarung über die Verlängerung der Abholfrist** (BGE 127 I 31 E. 2b; 123 III 492 E. 1 S. 493 f.).

Allerdings hat das Bundesgericht entschieden, dass weder von einem Laien noch einem nicht als Anwalt tätigen Juristen verlangt werden könne, die Unterscheidung zwischen dem Ende der postalischen Abholfrist und dem Ende der Legalfrist betreffend Zustellungsfiktion zu kennen, auch wenn der Betroffene selber die Verlängerung der Abholfrist veranlasst habe. Unter Vertrauensgesichtspunkten dürfe ihm daher aus dem Auseinanderklaffen des Datums der Zustellungsfiktion und des letzten Tages der postalischen Abholfrist kein Nachteil erwachsen (Urteil 5A\_211/2012 vom 25. Juni 2012 E. 1.3 mit Hinweisen; s. dazu auch das Urteil 2C\_258/2020 vom 14. April 2020 E. 3.2).

**Ob an dieser Rechtsprechung vorbehaltlos festgehalten werden kann (vgl. schon das Urteil 2C\_258/2020 vom 14. April 2020 E. 3.2) oder aber zu erkennen ist, dass die Verfügung vom 22. Mai 2025 den Beschwerdeführern am 30. Mai 2025 als zugestellt gilt und demnach ihre Beschwerde, welche am 3. Juli 2025 der Post übergeben wurde, verspätet ist, muss im vorliegenden Fall nicht entschieden werden. Denn auf die vorliegende Beschwerde ist schon deshalb nicht einzutreten, da sie offensichtlich nicht hinreichend begründet ist:**

3.

Beschwerden an das Bundesgericht sind hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 134 II 244 E. 2.1). Dafür muss in der

Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt werden, inwiefern dieser Recht verletzt (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG; BGE 140 III 115 E. 2 S. 116, 86 E. 2 S. 89). Eine Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde detailliert und klar vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

**Die Vorinstanz trat auf die kantonale Berufung der Beschwerdeführer nicht ein, weil die Berufungsschrift minimalen Anforderungen an die Begründung nicht genüge.** Die Beschwerdeführer halten dem in ihrer Beschwerde vom 2./3. Juli 2025 im Wesentlichen entgegen, sie hätten ganz klar zum Ausdruck gebracht, wie die Berufungsinstanz entscheiden solle und alle zitierten Dokumente beigelegt. **Damit setzen sie sich offensichtlich nicht hinreichend mit der Begründung der Vorinstanz auseinander und legen nicht, jedenfalls nicht rechtsgenügend dar, welche Rechte diese inwiefern verletzt haben soll, indem sie gestützt darauf auf ihre Berufung nicht eintrat.**

**Damit genügt die vorliegende Beschwerde den vorstehend dargestellten Begründungsanforderungen offensichtlich nicht, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann** (Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG).

4.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt der Präsident:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 800.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Vizepräsidenten des Kantonsgerichts Schwyz schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 10. Juli 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Widmer