

Tribunal fédéral – 5D\_58/2019

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 11 octobre 2019

Procédure ; expulsion

Valeur litigieuse ; procédure  
en cas clair portant sur  
l'expulsion

Art. 74 al. 1 lit. a et 51 al. 1  
lit. a LTF

En matière de bail, les recours auprès du Tribunal fédéral sont recevables si la **valeur litigieuse** s'élève au moins à **CHF 15'000.-** (art. 74 al. 1 lit. a LTF). Lorsque le litige porte sur une décision prise dans le cadre d'une procédure en cas clair portant sur une requête en expulsion, **la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois.**

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Gerichtsschreiber Widmer.

Verfahrensbeteiligte

A.,  
Beschwerdeführer,

*gegen*

B.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Bernard Volken, Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mieterausweisung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, II. Zivilappellationshof, vom 4. September 2019 (102 2019 211).

In Erwägung,

dass die Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 2. Juli 2018 einen Vergleich schlossen, mit dem das Mietverhältnis bis zum 31. Mai 2019 erstreckt wurde, wobei es sich um eine einmalige und nicht verlängerbare Erstreckung handelte;

dass die Präsidentin des Mietgerichts U. den Beschwerdeführer auf Gesuch des Beschwerdegegners mit Entscheid vom 31. Juli 2019 im summarischen Verfahren auf Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) aus der Wohnung auswies;

dass dieser Entscheid dem Beschwerdeführer mit eingeschriebenem Brief vom 2. August 2019 zugesandt und am 5. August 2019 mit einer Frist zur Abholung bis zum 12. August 2019 avisiert wurde;

dass der Entscheid dem Beschwerdeführer am 22. August 2019 nochmals per A-Post zugestellt wurde;

dass das Kantonsgericht des Kantons Freiburg auf eine vom Beschwerdeführer gegen den Entscheid vom 31. Juli 2019 erhobene Berufung nicht eintrat, da das Rechtsmittel verspätet erhoben und überdies nicht hinreichend begründet worden sei;

dass der Beschwerdeführer dagegen mit Eingabe vom 9. Oktober 2019 beim Bundesgericht Beschwerde erhob und sinngemäss darum ersuchte, es sei ihm für das bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren;

dass die Beschwerde in Zivilsachen in mietrechtlichen Fällen zulässig ist, wenn der Streitwert mindestens 15'000 Franken beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a und Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG);

dass der angefochtene Entscheid keine Angabe zum Streitwert enthält;  
dass es im kantonalen Verfahren nach den vorinstanzlichen Feststellungen nur um die Ausweisung des Beschwerdeführers aus der Wohnung ging und die Beendigung des Mietverhältnisses nicht strittig war;  
dass in solchen Fällen von einem Streitwert in der Höhe des Mietzinses für das Mietobjekt für 6 Monate auszugehen ist (BGE 144 III 346 E. 1.2.1);  
dass der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Pflicht zur Begründung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Beschwerde nicht dartut, dass der Streitwert danach den Mindestbetrag für die Zulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen von Fr. 15'000.-- erreicht;  
dass demnach die Beschwerde in Zivilsachen nach Art. 72 ff. BGG angesichts der Höhe des Streitwerts im vorliegenden Fall unzulässig ist;  
dass nicht geltend gemacht wird, dass die Beschwerde dennoch zulässig sei, weil sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG stellen würde (Art. 42 Abs. 2 BGG);  
dass die Beschwerdeeingabe des Beschwerdeführers unter diesen Umständen als subsidiäre Verfassungsbeschwerde im Sinne der Art. 113 ff. BGG zu behandeln ist;

dass in einer subsidiären Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht dargelegt werden muss, welche Grundrechte durch das kantonale Gericht verletzt worden sind, und solche Rügen unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids detailliert zu begründen sind (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 117 BGG);

dass in Fällen, in denen der angefochtene Entscheid auf mehreren selbständigen Begründungen beruht, die je für sich allein den Ausgang des Rechtsstreits besiegeln, der Beschwerdeführer bezüglich jeder derselben in einer den vorstehend dargestellten Begründungsanforderungen genügenden Weise darzulegen hat, dass sie Recht verletzt, andernfalls auf die Beschwerde mangels Rechtsschutzinteresse nicht eingetreten werden kann (BGE 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 f.; ferner: BGE 139 II 233 E. 3.2 S. 236; 138 III 728 E. 3.4 S. 735; Urteil 4A\_237/2014 vom 2. Juli 2014 E. 2.2);

dass das Bundesgericht seinem Entscheid den Sachverhalt zugrunde legt, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG), wobei dazu sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt gehören (BGE 140 III 16 E. 1.3.1);

dass das Bundesgericht die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen kann, wenn sie auf einer Verfassungsverletzung im Sinne von Art. 116 BGG beruht, beispielsweise weil sie willkürlich ist, was die beschwerdeführende Partei präzise geltend zu machen hat;

dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen erwog, der Beschwerdeführer habe im hängigen Ausweisungsverfahren mit der Zustellung eines Entscheids rechnen müssen, weshalb die Zustellung des erstinstanzlichen Entscheids am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch, mithin am 12. August 2019 als erfolgt gelte und die zehntägige Berufungsfrist am 22. August 2019 ausgelaufen sei, woran die nochmalige Zustellung per A-Post nichts ändere, und dass die Berufung vom 24. August 2019 demnach verspätet erfolgt sei;

dass der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde im Wesentlichen rügt, dass die nochmalige Zustellung des erstinstanzlichen Entscheids per A-Post willkürlich bzw. rechtsmissbräuchlich erst am 22. August 2019, dem Tag des Fristablaufs, erfolgt sei, damit er die Frist nicht habe einhalten können, obwohl er der Behörde mitgeteilt habe, er sei bis 16. August 2019 ferienhalber abwesend;

dass sich den Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid nicht entnehmen lässt, der Beschwerdeführer habe dem Kreisgericht seine Ferienabwesenheit mitgeteilt, und der Beschwerdeführer dazu keine hinreichend begründete Sachverhaltsrüge im vorstehend beschriebenen Sinn erhebt, so dass er damit und mit seiner auf dieser Behauptung aufbauenden Beschwerdebegründung nicht gehört werden kann;

dass der Beschwerdeführer - unabhängig davon, d.h. selbst wenn davon ausgegangen würde, er habe seine Ferienabwesenheit dem Kreisgericht mitgeteilt - nicht rechtsgenügend, in einer den vorstehend genannten Begründungsanforderungen genügenden Weise begründet, welche verfassungsmässigen Rechte die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid inwiefern verletzt haben soll, zumal er sich mit der den vorinstanzlichen Entscheid selbständig tragenden Begründung, auf die Berufung sei auch nicht einzutreten, weil sie nicht rechtsgenügend begründet sei, mit keinem Wort auseinandersetzt;

dass hinsichtlich der vorinstanzlichen Begründung, die Berufung sei verspätet erfolgt, bloss ergänzend zu erwähnen ist, dass die Parteien eines summarischen Verfahrens betreffend Mieterausweisung, in dem es um die Behandlung eines als dringlich einzustufenden Falles geht, dafür zu sorgen haben, dass ihnen jederzeit Postsendungen zugestellt werden können, und sich so zu organisieren haben, dass Fristen während ihrer Abwesenheit, gegebenenfalls durch einen Vertreter, gewahrt werden können, und dass es dem Beschwerdeführer nach der Rückkehr aus den Ferien und dem Vorfinden einer Abholungseinladung für eine eingeschriebene Sendung nach Treu und Glauben oblegen hätte, sich beim Kreisgericht nach dem Stand des Verfahrens und dem Inhalt der verpassten Sendung zu erkundigen, um die notwendigen Handlungen fristgerecht vornehmen zu können;

dass die Beschwerde nach dem Ausgeführten den vorstehend dargestellten Anforderungen an die Begründung offensichtlich nicht genügt und auf die Beschwerde mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten ist (Art. 108 Abs. 1 lit. a und b BGG);

dass ausnahmsweise auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten ist (Art. 66 Abs. 1 zweiter Satz BGG), womit das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren gegenstandslos wird;

dass der Beschwerdegegner keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat, da ihm aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 2 BGG);

erkennt die Präsidentin:

1.  
Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2.  
Es werden keine Gerichtskosten erhoben und es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
3.  
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Freiburg, II. Zivilappellationshof, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Oktober 2019

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Widmer