



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 1654, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

102 2019 38

Urteil vom 9. April 2019

II. Zivilappellationshof

Besetzung

Präsidentin: Dina Beti
Richter: Markus Ducret, Michel Favre
Gerichtsschreiberin: Frédérique Jungo

Parteien

A. _____, Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____ AG, Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Miete – Ausweisung; Revision

Beschwerde vom 15. Februar 2019 gegen den Entscheid der Präsidentin des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 15. Januar 2019

Sachverhalt

A. A. _____ als Mieterin und die B. _____ AG als Vermieterin schlossen am 19. Januar 2018 einen bis zum 30. Juni 2018 befristeten Mietvertrag über ein C. _____ ab. Infolge Zahlungsverzuges kündigte die B. _____ AG den monatlich verlängerten Mietvertrag auf den 31. Oktober 2018.

Am 19. November 2018 ersuchte die B. _____ AG um Ausweisung von A. _____ aus dem C. _____.

B. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 17. Dezember 2018, an welcher A. _____ von ihrer Beiständin begleitet wurde, schlossen die Parteien einen Vergleich. A. _____ verpflichtete sich, das von ihr benutzte C. _____ bis spätestens am 31. Januar 2019 in gereinigtem Zustand zu verlassen. Zudem erklärte sie sich im Falle der Missachtung dieses Befehls mit dessen Vollstreckung durch die Kantonspolizei einverstanden.

Vom an der Verhandlung vom 17. Dezember 2018 geschlossenen Vergleich wurde mit Entscheid vom 20. Dezember 2018 Kenntnis genommen.

C. Mit Eingabe vom 3. Januar 2019 focht A. _____ diesen Entscheid an. Ihre Eingabe wurde als Revisionsgesuch entgegengenommen, da ein Vergleich nur mit Revision anfechtbar ist (Art. 328 ZPO).

Die Präsidentin des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks wies das Revisionsgesuch mit Entscheid vom 15. Januar 2019 mangels Vorliegen eines Revisionsgrundes ab.

D. A. _____ (nachfolgend: die Beschwerdeführerin) beschwerte sich am 14. Februar 2019 (Postaufgabe: 15. Februar 2019) über diesen Entscheid.

E. Der II. Zivilappellationshof hat die Akten beigezogen; Stellungnahmen wurden keine eingeholt.

Erwägungen

1.
 - 1.1. Der Entscheid über das Revisionsgesuch ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Die Mehrheit der Lehre legt diese Bestimmung in dem Sinne aus, dass die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO, und nicht ein Rechtsmittel im allgemeinen Sinn (Berufung oder Beschwerde, je nach Streitwert), zur Verfügung steht (BASTONS BULLETTI, Bemerkung zum Urteil BGer 5A_366/2016 vom 21. November 2016, *in* ZPO online, Newsletter vom 1. Februar 2017; HERZOG, *in* Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, Art. 332 N. 1; FREIBURGH-AUS/AFHELDT, *in* Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 332 N. 10; SCHWANDER, *in* DIKE-Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, Art. 332 N. 3; STERCHI, *in* Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, 2012, Art. 332-333 N. 4; a.M. SCHWEIZER, *in* Code de procédure civile commenté, 2011, Art. 332 N. 4).

1.2. Gemäss Art. 321 ZPO beträgt die Beschwerdefrist in der Regel 30 Tage (Abs. 1), zehn Tage aber, wenn der Entscheid im summarischen Verfahren ergangen ist (Abs. 2). Die Länge der Rechtsmittelfrist kann vom Ausgang der Entscheidung über das Revisionsgesuch nicht abhängen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung rechtfertigt es sich daher, für den Revisionsentscheid – bei separater Eröffnung wie auch im Verbund mit dem neuen Sachentscheid – die gleiche Rechtsmittelfrist zur Anwendung zu bringen, welche für das zugrunde liegende Erkenntnisverfahren gilt (Urteil BGer 5A_366/2016 vom 21. November 2016 E. 5 und 6). Unterliegt der Entscheid in der Sache dem summarischen Verfahren, beträgt somit die Frist zur Beschwerde gegen den Revisionsentscheid in jedem Fall zehn Tage, unabhängig davon, ob das Revisionsgesuch gutgeheissen oder abgewiesen wurde, und ob ein Entscheid in der Sache in demselben Akt wie der das Revisionsgesuch gutheissende Entscheid ergangen ist oder nicht (BASTONS BULLETTI, Bemerkung zum Urteil BGer 5A_366/2016 vom 21. November 2016, *in* ZPO online, Newsletter vom 1. Februar 2017).

Der vorliegend durch Revision angefochtene Vergleich wurde im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens geschlossen, dem eine Kündigung infolge Zahlungsverzugs zugrunde lag. Ob dafür das summarische Verfahren und somit eine Beschwerdefrist von 10 Tagen oder das ordentliche Verfahren mit einer Beschwerdefrist von 30 Tagen anwendbar war, kann offen gelassen werden. Aus dem Prinzip von Treu und Glauben ergibt sich, dass den Parteien aus einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung grundsätzlich keine Nachteile erwachsen dürfen (BGE 135 III 374 E. 1.2.2.1 mit weiteren Hinweisen). Die rechtsunkundige, nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin konnte sich somit auf die in der Rechtsmittelbelehrung des Entscheids vom 15. Januar 2019, welcher ihr am 22. Januar 2019 zugestellt wurde, aufgeführte Beschwerdefrist von 30 Tagen verlassen. Folglich ist die am 15. Februar 2019 der Post übergebene Beschwerde grundsätzlich zulässig.

1.3. Die Beschwerde hat eine Begründung aufzuweisen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdeschrift ist darzulegen, worauf der Beschwerdeführer seine Legitimation stützt, inwiefern er beschwert ist, auf welchen Beschwerdegrund er sich beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (FREIBURGHaus/AFHELDT, Art. 321 N. 15). In der Beschwerdebeurteilung ist darzulegen, welche Sachverhaltselemente unrichtig sind und inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Erfüllt die Beschwerde grundlegende Anforderungen an Form oder Inhalt nicht, fehlt es an einer Eintretensvoraussetzung und die Rechtsmittelinstanz hat darauf nicht einzutreten (STERCHI, Art. 321 N. 22).

Aus der Eingabe der Beschwerdeführerin geht hervor, dass sie erneut Stellung nimmt zur Ausweisung, früheren Tatsachen und Ursachen ihrer misslichen Lage sowie Entscheiden verschiedener Gerichtsbehörden. Sie hält fest, in erster Instanz fristgerecht eine Stellungnahme eingereicht zu haben, wobei der Entscheid vor Ablauf der diesbezüglichen Frist ergangen sei. Zudem erklärt die Beschwerdeführerin, aus welchen Gründen sie in den letzten Jahren in finanzielle Engpässe geraten ist und übt Kritik an verschiedenen Personen und Behörden. Auch führt sie aus, jegliche Beistandschaft abzulehnen.

In Bezug auf den Entscheid vom 15. Januar 2019 ist zu bemerken, dass mit Verfügung vom 9. Januar 2019 lediglich der Beschwerdegegnerin eine Frist bis zum 20. Januar 2019 angesetzt worden ist, um eine Stellungnahme einzureichen. Dieser ausdrücklich nur an sie gerichteten Aufforderung kam die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 14. Januar 2019 nach. Im Übrigen setzt sich die Beschwerdeführerin mit den Ausführungen der Vorinstanz, wonach kein Revisionsgrund vorliegt, in keiner Weise auseinander. Es ist nicht ersichtlich, an welchen Mängeln der ange-

fochtene Entscheid leidet, noch worauf die Beschwerdeführerin ihre Legitimation stützt oder inwiefern sie beschwert ist. Da sie sich nicht mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt, zeigt sie nicht auf, inwiefern die Vorinstanz das Recht verletzt hat oder weshalb die Sachverhaltsfeststellung unrichtig ist. Der Eingabe der Beschwerdeführerin fehlt jegliche für den vorliegenden Fall massgebende Begründung.

Die am 15. Februar 2019 eingereichte Beschwerde erfüllt somit die Anforderungen an den Inhalt bzw. die Begründung einer Beschwerdeschrift selbst bei grosszügiger Auslegung und Handhabung nicht. Sie ist offensichtlich unbegründet, weshalb nicht darauf einzutreten ist.

2.

2.1. Dem Beschwerdeverfahren liegt eine Mietstreitigkeit zu Grunde. Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie vorliegend – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 130 Abs. 1 JG i.V.m. Art. 116 Abs. 1 ZPO). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben.

2.2. Es wurde gemäss Art. 322 Abs. 1 ZPO keine Vernehmlassung eingeholt und der Gegenpartei sind keine weiteren Umtriebe entstanden; es ist somit keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Der Hof erkennt:

- I. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
- II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
- III. Zustellung.

Das Bundesgericht beurteilt als ordentliche Beschwerdeinstanz Beschwerden gegen Entscheide in Zivilsachen; das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Es beurteilt ebenfalls subsidiäre Verfassungsbeschwerden; das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 113–119 und 90 ff. BGG geregelt. In beiden Fällen ist die begründete Beschwerdeschrift innert 30 Tagen nach der Eröffnung der vollständigen Urteilsausfertigung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Führt eine Partei gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde, so hat sie beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.

Freiburg, 9. April 2019/fju

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin: