

FR_GERICHTE 102 2015 190 vom 1. Dezember 2015

FR Kantonsgericht, 2015-12-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_190

FR: FR_GERICHTE 102 2015 190 du 1 décembre 2015

IT: FR_GERICHTE 102 2015 190 del 1 dicembre 2015

Regeste

Entscheid des II. Zivilappellationshofs des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1

a) End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, sofern der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 JG). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt. Massgebend sind damit die bis zur Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (REETZ/THEILER in:

SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, Art. 308 N 39). Die Vorinstanz hat die Höhe des Streitwertes nicht festgesetzt, doch aus der Rechtsmittelbelehrung geht hervor, dass sie von einem CHF 10'000.- übersteigenden Streitwert ausgegangen ist. In vorliegender Streitsache stellt sich die Frage, ob die Voraussetzungen für die Anordnung einer Mieterausweisung im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO erfüllt sind. Als Streitwert ist in einem solchen Fall der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden zu betrachten, wenn die Voraussetzungen einer Ausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO verneint werden, bestehend im Mietzins für die Zeit, bis voraussichtlich ein Ausweisungsentscheid in einem Prozess im ordentlichen Verfahren ergehen könnte (Urteile BGer 5A_645/2011 vom 17. November 2011 E. 1.1 und 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 1.2.2). Der Zivilappellationshof geht davon aus, dass ein Ausweisungsentscheid im ordentlichen Verfahren innert einer Frist von acht Monaten ergehen kann (Urteil KG FR 102 2015 185 E. 1a). Der monatliche Mietzins der Berufungskläger beträgt CHF 785.- (inkl. Akonto Nebenkosten), der Streitwert beläuft sich somit auf CHF 6'280.-.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 11 Vorliegend liegt der Streitwert unter CHF 10'000.-, so dass die Voraussetzungen von Art. 308 Abs. 2 ZPO nicht erfüllt sind. Die Beschwerde muss nicht als solche bezeichnet werden, aber es muss aus der Eingabe hervorgehen, dass die Partei den vorinstanzlichen Entscheid anfechten will. Eine Falschbezeichnung der Beschwerde ist somit unbeachtlich, wenn die übrigen Anforderungen an die Beschwerde erfüllt sind (BEAT MATHYS, Stämpflis Handkommentar, ZPO, Art. 311 N 12). Der Beschwerdeführer hat seine Eingabe vom 21. August 2015 irrtümlicherweise als Berufung bezeichnet, doch sofern die übrigen Voraussetzungen nach Art. 319 ff. ZPO erfüllt sind, bleibt diese Falschbezeichnung folgenlos. Folglich ist die Eingabe vom 21. August 2015 als Beschwerde entgegenzunehmen. b) Anfechtbar mit Beschwerde sind gemäss Art. 319 ZPO nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide. Wird ein im summarischen Verfahren

ergangener Entscheid angefochten, beträgt die Beschwerdefrist 10 Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Über Beschwerden aus dem Gebiet des Mietrechts entscheidet der Zweite Zivilappellationshof (Art. 52 JG; Art. 17 RKG). c) Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Der vollständig begründete Entscheid wurde den Beschwerdeführern am 11. August 2015 zugestellt, so dass die am 21. August 2015 eingereichte Beschwerde innert Frist erfolgte. Die Beschwerde wurde dem Beschwerdegegner am 4. September 2015 zur Stellungnahme zugestellt. Folglich erfolgte die Eingabe des Beschwerdegegners vom 11. September 2015 innert der 10-tägigen Antwortfrist. d) Mit der Beschwerde kann einerseits eine unrichtige Rechtsanwendung gerügt werden (Art. 320 lit. a ZPO). Diesbezüglich entscheidet das Kantonsgericht mit voller Kognition (GEHRI in GEHRI/KRAMER, ZPO Kommentar, 2010, Art. 320 N 1). Andererseits kommt als Beschwerdegrund die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts in Frage (Art. 320 lit. b ZPO). In tatsächlicher Hinsicht ist somit lediglich eine Willkürprüfung vorgesehen. Beruht eine tatsächliche Feststellung allerdings auf einer unrichtigen Anwendung der einschlägigen beweisrechtlichen Normen, ist die Rechtsmittelinstanz in ihrer Kognition nicht eingeschränkt (Botschaft ZPO, S. 7377; BSK ZPO-SPÜHLER, Art. 321 N 3). e) Die Rechtsmittelinstanz kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO). Der Zivilappellationshof verzichtet auf die Durchführung einer Verhandlung. Es gilt vorliegend zu prüfen, ob die Vorinstanz das Vorliegen einer klaren Rechtslage zu Recht bejaht hat oder ob zwischen den Parteien durch konkludentes Verhalten ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde. Ausserdem ist zu klären, ob die Vorinstanz auf das Mieterstreckungsgesuch zu Recht nicht eingetreten ist.

E. 2

a) Die Beschwerdeführer führen aus, die Vorinstanz habe in ihrem Entscheid festgehalten, dass der Sachverhalt grösstenteils unbestritten sei, bis auf den Umstand, dass die Beschwerdeführer davon ausgegangen seien, dass mit der Bezahlung der ausstehenden Mietzinse und dem Verbleib in der Wohnung ein neues Mietverhältnis begründet worden sei. Sie erklären, dass sie am 10. November 2014 nicht in der Lage gewesen seien, den vereinbarten Betrag zu bezahlen. Sie hätten die Verwaltung regelmässig über ihre finanziellen Schwierigkeiten informiert, deshalb seien sie in guten Treuen davon ausgegangen, dass ihnen die Zahlungsfrist erstreckt worden sei.

Kantonsgericht KG Seite 5 von 11 Ausserdem weisen die Beschwerdeführer darauf hin, die Beschwerdeführerin habe sich zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung in einem wesentlichen Grundlagenirrtum befunden, denn sie sei davon ausgegangen, dass auf ihrem gemeinsamen Sparkonto genügend Geld vorhanden sei und habe nicht gewusst, dass der Beschwerdeführer dieses Geld bereits ausgegeben habe, was dazu führe, dass die Vereinbarung vom 2. November 2014 für die Mieter, welche gemeinsam handeln müssten, unverbindlich sei. Sie rügen, entgegen der Ansicht der ersten Instanz handle es sich bei der Frage, ob durch konkludentes Verhalten ein neuer Mietvertrag geschlossen worden sei nicht um eine Rechtsfrage sondern um eine Tatfrage. Die Frage des Zustandekommens des Vertrages betreffe den Sachverhalt im Sinne von Art. 257 ZPO. Sie machen geltend, dass sich der Beschwerdegegner bei seinem Ausweisungsgesuch nicht auf einen klaren Sachverhalt stützen können, denn sie hätten immer bestritten, dass kein neuer Vertrag zustande gekommen sei. Sie seien der Meinung gewesen, infolge der Bezahlung der Mietzinsausstände hätten sie das Recht, weiterhin in der Wohnung zu verbleiben. Schliesslich habe der Beschwerdegegner resp. seine Liegenschaftsverwaltung ihren

Verbleib in der Wohnung auch toleriert. Sie werfen dem Gerichtspräsidenten vor, ohne Durchführung eines Beweisverfahrens davon ausgegangen zu sein, dass die Zahlungsfrist vom 10. November 2014 aufgrund der Zahlung vom 13. Januar 2015 nicht verlängert worden sei und die Kündigung vom 17. Juni 2014 weiterhin gelte, weil sie sei durch die Zahlung nicht aufgehoben worden sei. Sie hätten nie behauptet, dass die Zahlungsfrist durch die Zahlung selbst verlängert worden sei. Vielmehr sei die Frist vor der Zahlung konkludent verlängert worden, als sie immer wieder bei der Verwaltung angerufen hätten und Auskunft über ihre Schwierigkeiten bei der Geldbeschaffung gegeben hätten. Falls die Verwaltung tatsächlich auf den unbenutzten Ablauf der Zahlungsfrist bestanden hätte, wäre sie nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen, dies den Mietern auch mitzuteilen. Sie kritisieren, der Gerichtspräsident habe verkannt, dass seine Entscheidung im summarischen Verfahren ergehe und ihre Einwendungen mangels Durchführung eines eigentlichen Beweisverfahrens gar nicht richtig haben geprüft werden können. Sie halten fest, die von ihnen ihm Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens vorgebrachten Einwendungen wären Grund genug gewesen, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Folglich sei die Ausweisung im summarischen Verfahren zu Unrecht angeordnet worden. Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass die Beschwerdeführerin mittlerweile schwer krank sei und von ihrem Arzt vollständig arbeitsunfähig geschrieben worden sei. In dieser Situation sei es für sie völlig unzumutbar, eine Wohnung zu suchen und einen Umzug zu organisieren. b) Der Beschwerdegegner führt aus, der Sachverhalt sei klar, soweit er für die Beurteilung der Ausweisungsklage relevant sei. Die Beschwerdeführer hätten zugegeben, dass sie die ausstehenden Mietzinse erst am 13. Januar 2015 bezahlt hätten und dass sie mit dem Beschwerdegegner keinen neuen Mietvertrag abgeschlossen hätten. Die Einwendungen der Beschwerdeführer seien weder substantiiert noch schlüssig. Im Wesentlichen würden sie vorbringen, die in der Vereinbarung vom 2. November 2014 vorgesehene Zahlungsfrist sei durch konkludentes Verhalten verlängert worden. Es bedürfe keiner Beweiserhebungen im ordentlichen Verfahren, um zur Überzeugung zu gelangen, dass diese Behauptung offensichtlich unbegründet sei. Die Beschwerdeführer würden verkennen, dass sie ohnehin verpflichtet gewesen seien, die schon seit langem ausstehenden Mietzinse zu begleichen. Mit der Vereinbarung vom 2. November 2014 habe der Beschwerdegegner den Beschwerdeführern die Möglichkeit eingeräumt, die von ihm am 17. Juni auf den 30. November 2014 ausgesprochene Kündigung durch Zahlung der ausstehenden Mietzinse bis zum 10. November 2014 rückgängig zu machen. Die Vereinbarung halte ausdrücklich fest, welche Rechtsfolge bei Nichteinhaltung des Zahlungstermins eintrete:

Kantonsgericht KG Seite 6 von 11 „Trifft die Zahlung nicht vereinbarungsgemäss am 10. November 2014, gilt die am 17. Juni 2014 eingeschrieben zugestellte Kündigung per 30. November 2014.“ Da die Zahlung der Mieter unbestrittenermassen erst am 13. Januar 2015 eingetroffen sei, also rund drei Monate später, sei die Kündigung wirksam geblieben und das Mietverhältnis habe am 30. November 2014 geendet. Bezüglich des von den Beschwerdeführern geltend gemachten Grundlagenirrtums hält der Beschwerdegegner fest, dass die Mieter auch ohne Abschluss der Vereinbarung vom 2. November 2014 aufgrund des Mietvertrags verpflichtet gewesen seien, die ausstehenden Mietzinse zu bezahlen. Ausserdem könne Geldmangel kein Grund sein, eine Verbindlichkeit in Frage zu stellen. Er hält fest, es sei auch nicht einzusehen, inwiefern die behauptete Unverbindlichkeit der Vereinbarung eine Änderung des angefochtenen Entscheids zur Folge hätte. Wäre die Vereinbarung nicht abgeschlossen worden oder wäre sie – wie die Beschwerdeführer zu

Unrecht behaupten würden – infolge eines Grundlagenirrtums unverbindlich, hätte das Mietverhältnis ohnehin am 30. November 2014 infolge der Kündigung geendet. Die Vorinstanz habe geprüft, ob ein tatsächlicher Konsens zwischen den Parteien betreffend Abschluss eines neuen Mietvertrags vorliege. Diese Frage habe sie zu Recht verneint, hätten doch die Beschwerdeführer an der Verhandlung vom 20. Februar 2015 selbst ausgesagt, am 13. Januar 2015 seien keine weiteren Vereinbarungen bzw. kein neuer Mietvertrag abgeschlossen worden. Ausserdem habe der Beschwerdeführer auf die Frage, was die Folge einer nicht fristgerechten Zahlung der Mietzinsausstände sei, geantwortet, er habe es so verstanden, dass die Kündigung zum Tragen komme, wenn nicht rechtzeitig bezahlt werde. Er wirft den Beschwerdeführern vor, übersehen zu haben, dass ein Sachverhalt nicht ausgelegt sondern festgestellt werde. Ausgelegt würden gesetzliche Bestimmungen, Willenserklärungen einer Partei oder Verträge. Wie ein bestimmtes Verhalten nach Treu und Glauben verstanden werden dürfe sei Rechtsfrage. Ob ein bestimmtes Verhalten als konkludente Erklärung eines bestimmten Willens aufzufassen sei, sei somit Rechtsfrage. Der Beschwerdegegner weist darauf hin, die Tatsache, dass die Beschwerdeführer die Liegenschaftsverwaltung immer wieder angerufen hätten, um sie über ihre finanziellen Schwierigkeiten zu informieren, führe entgegen der Ansicht der Gegenpartei nicht dazu, dass die Parteien die Zahlungsfrist konkludent verlängert hätten. Eine stillschweigende Duldung der Benutzung der Wohnung sei nicht im Umstand zu erblicken, dass die Beschwerdeführer die Wohnung seit anfangs Februar 2015 wieder bewohnen würden. Mit provisorischer Verfügung vom 30. Januar 2015 sei der Beschwerdegegner verpflichtet worden, den Beschwerdeführern wieder Zugang zur Wohnung zu beschaffen. Mit Entscheid vom 13. März 2015 habe der Gerichtspräsident das Gesuch der Beschwerdeführer, ihnen im Sinne einer vorsorglichen Massnahme die Wiederbenützung der Wohnung zu erlauben, abgewiesen und seine superprovisorische Verfügung wiederrufen. Dieser Entscheid sei vom Kantonsgericht mit Urteil vom 30. Juni 2015 bestätigt worden. Dennoch seien die Beschwerdeführer nicht ausgezogen, sie hätten sich somit gegen den Willen des Beschwerdegegners in der Wohnung aufgehalten. Der Beschwerdegegner weist darauf hin, es sei eine Rechtsfrage, ob die Zahlungsfrist konkludent dadurch verlängert worden sei, dass sich die Liegenschaftsverwaltung bei den Telefongesprächen passiv verhalten und die Beschwerdeführer nicht auf den unbenutzten Ablauf der Zahlungsfrist hingewiesen habe. Daher würden sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer Beweiserhebungen im ordentlichen Verfahren erübrigen. Folglich habe die Vorinstanz die Einwendungen der Beschwerdeführer ohne Weiteres im summarischen Verfahren prüfen können.

Kantonsgericht KG Seite 7 von 11 Mit der Behauptung, die Beschwerdeführerin sei schwer erkrankt, wollten die Beschwerdeführer offenbar geltend machen, es liege ein Härtefall im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR vor, der eine Erstreckung des Mietverhältnisses rechtfertige. Eine Erstreckung setze voraus, dass das Mietverhältnis überhaupt noch bestehe, diese Voraussetzung sei vorliegend nicht erfüllt. Ausserdem müsse der Mieter das Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Diese Frist hätten die Beschwerdeführer eindeutig verpasst. Abschliessend weist er darauf hin, dass gar kein Härtefall vorliege. c) aa) Vorab ist festzuhalten, dass auf die Frage, ob die Vorinstanz auf das Vollstreckungsgesuch zu Recht nicht eingetreten ist, mangels Beschwerdeerhebung durch den Beschwerdegegner und entsprechendes Rechtsbegehren nicht einzugehen ist. Die diesbezüglichen Ausführungen der Parteien sind für das vorliegende Verfahren irrelevant. bb) Art. 257 Abs.

1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen (raschen) Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Ein Sachverhalt ist sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen (BGE 138 III 123 E. 2.1.1 S. 125 mit Hinweisen). Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur ZPO, BBl 2006 7221, 7351 Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, a.a.O., Art. 257 N 6; BSK ZPO-HOFMANN, Art. 257 N 10). Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt (BBl 2006 7352 Ziff. 5.18 zu Art. 253 E-ZPO; SUTTER-SOMM/LÖTSCHER in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, a.a.O., Art. 257 N 7). Anders als eine glaubhafte Bestreitung genügen nach Rechtsprechung und einhelliger Lehre offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (Urteil 5A_645/2011 vom 17. November 2011 E. 1.2 mit Hinweisen). Der Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO erlaubt es der klagenden Partei, bei eindeutiger Sach- und Rechtslage rasch, d.h. ohne einlässlichen Prozess im ordentlichen Verfahren, zu einem rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid zu kommen. Bei Gewährung des Rechtsschutzes ergeht mithin ein definitives, der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil, das einer neuen Beurteilung der Sache wegen der res iudicata Wirkung entgegensteht. Mit Blick auf diese Wirkung ist vom Kläger mit der einhelligen Lehre zu verlangen, dass er sofort (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO) den vollen Beweis (vgl. BGE 133 III 153 E. 3.3; BGE 128 III 271 E. 2b/aa) für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 119 II 141 E. 4a und E. 4c). Dies allein ist der relevante gesetzliche Massstab und nicht, ob der Beklagte seine Einwendungen glaubhaft gemacht hat oder nicht (BSK ZPO-Hofmann, Art. 257 N 10). Demnach muss es für die Verneinung eines klaren Falles genügen, dass der Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (Urteil BGer 4P.6/2005 vom 30. März 2005 E. 3.4). Hingegen ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklaglichen Einwände könne daran nichts ändern (BGE 138 III 620 E. 5.1.1).

Kantonsgericht KG Seite 8 von 11 cc) Es ist unbestritten, dass die Kündigung vom 17. Juni 2014 frist- und formgerecht erfolgte und von den Beschwerdeführern nicht angefochten wurde. Die von den Parteien am 2. November 2014 unterzeichnete Vereinbarung hat folgenden Inhalt: „Sämtliche Schulden im Gesamtbetrag von Fr. 9'793.- (aufgelaufene Schulden inkl. Monatsmiete November 2014) werden per 10. November 2014 von B._____ + A._____ auf das Valiant-Konto C._____ überwiesen. Bei der Erhalt der Zahlung wird B._____ + A._____ eine entsprechende Quittung ausgestellt. Trifft die Zahlung nicht vereinbarungsgemäss ein, gilt die am 17. Juni 2014 eingeschrieben zugestellte Kündigung per 30.11.2014. Werden die Schulden wie vereinbart bezahlt, wird

nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ein neuer Mietvertrag mit B._____ + A._____ zum angepassten Bruttomietzins von Fr. 957.- ausgestellt. Die fälligen Mietzinse werden per Dauerauftrag einbezahlt, eine Kopie des entsprechenden Auftrages wird der Verwaltung zugestellt. (...)“ (act. 5/3). Durch die fristgerechte Zahlung der Mietausstände wäre die Kündigung vom 17. Juni 2014 rückgängig gemacht worden. Unbestrittenermassen haben die Beschwerdeführer die in der Vereinbarung vorgesehene Zahlungsfrist aber nicht eingehalten. Sie haben die Mietausstände nicht wie vereinbart bis spätestens am 10. November 2014 sondern erst am 13. Januar 2015 bezahlt. An der Verhandlung vom 20. Februar 2015 antwortete der Beschwerdeführer auf die Frage, welche Folgen eine nicht fristgerechte Zahlung der Mietausstände seiner Ansicht nach habe, er habe es so verstanden, dass die Kündigung zum Tragen komme, wenn nicht rechtzeitig bezahlt werde (act. 5/4 S. 5). Die Vereinbarung sieht ausserdem vor, dass bei fristgerechter Zahlung der Mietausstände zwischen den Parteien ein neuer Mietvertrag zu einem infolge der Sanierungsarbeiten höheren Mietzins abgeschlossen wird. Unbestrittenermassen haben die Parteien jedoch keinen neuen Mietvertrag abgeschlossen. Bezüglich des von den Beschwerdeführern geltend gemachten wesentlichen Grundlagenirrtums, ist festzuhalten, dass die Mieter ungeachtet der Vereinbarung vom 2. November 2014 gestützt auf den Mietvertrag verpflichtet waren, die ausstehenden Mietzinse zu leisten. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführer durch die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums etwas zu ihren Gunsten ableiten wollen. Falls die Vereinbarung infolge Grundlagenirrtums unverbindlich wäre wie die Beschwerdeführer dies behaupten, hätte das Mietverhältnis ohnehin am 30. November 2014 geendet. Gestützt auf die Kündigung vom 17. Juni 2014, die Vereinbarung vom 2. November 2014 und die Aussagen der Parteien steht für den II. Zivilappellationshof fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses infolge Nichteinhaltung der Zahlungsfrist wirksam geblieben ist und die Parteien auch keinen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben. Der vorliegende Sachverhalt ist somit sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO. dd) Wie ein bestimmtes Verhalten nach Treu und Glauben verstanden werden kann, ist Rechtsfrage. Bei der Frage, ob die Zahlungsfrist konkludent verlängert wurde, handelt es sich somit um eine Rechtsfrage. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführer die Liegenschaftsverwalterin immer wieder angerufen haben, um sie über die Schwierigkeiten bei der Geldbeschaffung zu informieren. Aus dem Umstand, dass die Liegenschaftsverwalterin sich bei diesen Telefongesprächen passiv verhalten und die Beschwerdeführer nicht ausdrücklich auf den unbenutzten Ablauf der Zahlungsfrist hingewiesen hat, kann nicht geschlossen werden, dass die Zahlungsfrist konkludent verlängert wurde. Anlässlich der Verhandlung vom 20. Februar 2015 gab die Liegenschaftsverwalterin denn auch zu Protokoll, dass die Zahlungsfrist nicht erstreckt worden sei, sie habe lediglich gesagt, „das noch wenige Tage gewartet wird“ (act. 5/4, S. 7). Gemäss

Kantonsgericht KG Seite 9 von 11 Vereinbarung vom 2. November 2014 ist die Zahlung der ausstehenden Mietzinse Bedingung für die Fortsetzung des Mietverhältnisses, dies war den Beschwerdeführern auch bewusst, hat der Beschwerdeführer doch an der Verhandlung selbst eingeräumt, dass er die Abrede so verstanden habe, dass die Kündigung zum Tragen komme, wenn nicht rechtzeitig bezahlt werde (act. 5/4, S. 5). Unter diesen Umständen musste die Liegenschaftsverwaltung die Beschwerdeführer nach Treu und Glauben im Rahmen dieser Telefongespräche nicht darauf aufmerksam machen, dass die Zahlungsfrist unbenutzt verstrichen war. Die Beschwerdeführer konnten nicht ignorieren, dass die Nichteinhaltung der Zahlungsfrist zur Auflösung des Mietverhältnisses geführt hat. Sie

haben im Übrigen auch nie behauptet, die Liegenschaftsverwaltung hätte ihnen angeboten, die Zahlungsfrist zu verlängern. Den Beschwerdeführern kann nicht gefolgt werden, wenn sie behaupten, die Liegenschaftsverwaltung habe ihren Verbleib in der Wohnung stillschweigend geduldet. Im Gerichtsverfahren betreffend vorsorgliche Massnahmen brachte der Beschwerdegegner deutlich zum Ausdruck, dass er das Mietverhältnis mit den Beschwerdeführern nicht fortsetzen wollte. Die Beschwerdeführer bewohnen die Wohnung folglich gegen den Willen des Beschwerdegegners, von stillschweigender Duldung kann somit keine Rede sein. ee) Die Geltendmachung von humanitären Gründen ändert nichts am Ausgang des vorliegenden Verfahrens. Die Beschwerdeführer hätten das Erstreckungsgesuch innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einreichen müssen. Der Beschwerdegegner kündigte das Mietverhältnis am 17. Juni 2014 auf den 30. November 2014, diese form- und fristgerechte Kündigung wurde von den Beschwerdeführern nicht angefochten. Im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens kann keine Mieterstreckung gewährt werden. Unter diesen Umständen kann einem Härtefall mangels entsprechender gesetzlicher Bestimmungen im vorliegenden Verfahren keine Rechnung getragen werden (Urteile BGer 4C.413/1996 vom 27. Februar 1997 E. 2b und 4C.74/2006 vom 12. Mai 2006 E. 3.2.1; LACHAT, Le bail à loyer, 2008 N 63, S. 672). Gestützt auf das Verhältnismässigkeitsprinzip ist ein Härtefall jedoch im Vollstreckungsverfahren zu berücksichtigen. Es kann aber nur ein relativ kurzer Aufschub der Zwangsvollstreckung, welcher nicht de facto zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses führen darf, gewährt werden. Vorliegend hätten die Beschwerdeführer die Wohnung am 30. November 2014 verlassen müssen, seit diesem Datum halten sie sich dort widerrechtlich auf. Der vorinstanzliche Richter hat die Ausweisung auf den 30. September 2015 angesetzt. Der Entscheid des Zivilappellationshofs ergeht erst nach diesem Datum, folglich hat er von Amtes wegen einen neuen Termin festzusetzen. Angesichts der konkreten Umstände, insbesondere der von den Beschwerdeführern geltend gemachten humanitären Gründen, und unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips und der diesbezüglichen Rechtsprechung, wird die Ausweisung auf den 31. Januar 2016 angesetzt.

E. 3

a) Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz vor, ihr Gesuch um Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege abgewiesen zu haben, obwohl ihr Widerstand gegen die Ausweisung nicht als aussichtslos qualifiziert werden könne. Sie beantragen, ihnen sei für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren. b) Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Hierbei handelt es sich um kumulative Bedingungen.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 11 Im Verfahren um Erlass um vorsorgliche Massnahmen wurde im vorinstanzlichen Entscheid vom 12. März 2015 unter anderem festgehalten, dass die Kündigung des Mietverhältnisses gültig ist und den Mietern der Nachweis, dass ein neuer Mietvertrag geschlossen oder die Kündigung zurückgenommen wurde, nicht gelungen ist. Angesichts der Tatsache, dass die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren erneut dieselben Argumente vorbringen wie im früheren Verfahren und zusätzlich ein Erstreckungsgesuch stellen, für welches die Prozessvoraussetzungen offensichtlich nicht gegeben sind, sind deren Rechtsbegehren als aussichtslos zu bezeichnen. Folglich wurde das Gesuch um Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege von

der Vorinstanz zu Recht abgewiesen und dieses Gesuch ist auch für das Berufungsverfahren wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen.

E. 4

a) Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Beschwerdeführer sind mit ihren Anträgen durchgedrungen. Bei diesem Ausgang sind die Prozesskosten des erst- als auch der zweitinstanzlichen Verfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). b) 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. c) Gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. f JR wird die Parteientschädigung global festgesetzt. Bei globaler Festsetzung berücksichtigt die Behörde namentlich Art, Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens sowie die notwendige Arbeit der Anwältin oder des Anwalts, das Interesse und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien (Art. 63 JR). Die Auslagen werden bei der Festsetzung der Entschädigung angemessen berücksichtigt (Art. 68 JR). Im Beschwerdeverfahren hatte Rechtsanwalt Amberg die siebenseitige Rechtsmittelschrift zur Kenntnis zu nehmen, sie mit seiner Klientschaft zu besprechen und er hat eine Beschwerdeantwort von 15 Seiten eingereicht. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig, es wurde allenfalls von den Beschwerdeführern etwas verkompliziert. Über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdegegners ist nichts bekannt, die Beschwerdeführer sind bedürftig. Die Parteientschädigung ist auf global CHF 2'000.- (inkl. 8% Mehrwertsteuer: CHF 148.15) festzusetzen. Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde (102 2015 190) wird abgewiesen. II. Ziffer 3 des Entscheids des Präsidenten des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 10. August 2015 wird von Amtes wegen abgeändert und lautet neu wie folgt: B. _____ und A. _____ werden verpflichtet, die Wohnung im Erdgeschoss (inkl. Allfällige Nebenräume) bis spätestens am 31. Januar 2016, 12.00 Uhr, zu räumen und zu verlassen sowie dem Beschwerdegegner die Schlüssel auszuhändigen. III. Das Gesuch um Erteilung der unentgeltlichen Rechtspflege im Beschwerdeverfahren (102 2015 191) wird abgewiesen. IV. Die Beschwerde (102 2015 192) gegen die Abweisung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 11 V. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Die Parteientschädigung von C. _____ wird auf global CHF 2'000.- festgesetzt. VI. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Verfassungsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeits- voraussetzungen sind in den Art. 113–119 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Freiburg, 1. Dezember 2015/rbr Präsident Gerichtsschreiberin-Berichterstatterin .

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.