

FR_GERICHTE 102 2025 13 vom 3. April 2025

FR Kantonsgericht, 2025-04-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2025_13

FR: FR_GERICHTE 102 2025 13 du 3 avril 2025

IT: FR_GERICHTE 102 2025 13 del 3 aprile 2025

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1.1

End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts und seines Präsidenten unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, sofern der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Die Vorinstanz hat die Höhe des Streitwerts nicht explizit festgesetzt, ging jedoch aufgrund der Rechtsmittelbelehrung von einem CHF 10'000.- übersteigenden Streitwert aus. Geht es nur um die Frage der Ausweisung, besteht das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht. Diesbezüglich ist unabhängig von all- fälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung solcher Summarverfahren von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1 mit weiteren Hinweisen). Ist die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streigegegenstand und würde deren Unzulässigkeit die Schutzfrist auslösen, entspricht der Streitwert mithin in der Regel dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Vorliegend wird vorfrageweise die Gültigkeit der Kündigung zu prüfen sein (vgl. nachfolgend E. 3 und 4). Der monatliche Mietzins der Berufungskläger beträgt gemäss Mietvertrag CHF 1'690.- für die Wohnung und CHF 80.- für den gedeckten Aussenparkplatz. Dem- nach übersteigt der Streitwert im Berufungsverfahren CHF 10'000.- und auf die Berufung ist einzu- treten. Der Streitwert für die Beschwerde ans Bundesgericht ist ebenfalls erreicht (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

E. 1.2

Über Berufungen aus dem Gebiet des Mietrechts entscheidet der II. Zivilappellationshof (Art. 52 JG; Art. 17 Abs. 1 Bst. a des Reglements des Kantonsgerichts betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise vom 22. November 2012 (RKG; SGF 131.11)).

E. 1.3

Wird ein im summarischen Verfahren ergangener Entscheid angefochten, beträgt die Berufungsfrist 10 Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Fristen, die durch eine Mitteilung oder den Eintritt eines Ereignisses ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO). Fällt der letzte Tag einer Frist auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen am Gerichtsort vom Bundes- recht oder vom kantonalen Recht anerkannten Feiertag, so endet sie am nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO). Der Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 15. Januar 2025 zugestellt. Da der 26. Januar 2025 auf einen Sonntag fiel, erfolgte die am Montag, 27. Januar 2025 eingereichte Berufung fristgerecht.

E. 1.4

Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4 mit weiteren Hinweisen).

E. 1.5

Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 10 Noven) zu unterscheiden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Sie sind im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Im Falle unechter Noven hat der Beschwerdeführer namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (BGE 143 III 42 E. 4.1 mit Hinweisen). Diese Anforderungen gelten auch im Anwendungsbereich der eingeschränkten Untersuchungsmaxime (BGE 144 III 349 E. 4.2.1, 142 III 415 E. 2.2.2, 141 III 569 E. 2.3.3, 138 III 625 E. 2.2). Das Berufungsverfahren dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen (BGE 142 III 413 E. 2.2.2). Ziff. 6 der Berufungsschrift vom 27. Januar 2025 sowie das entsprechende Beweismittel vom 24. Januar 2025 sind als echte Noven anzusehen. Sie wurden ohne Verzögerung nur wenige Tage später im Rechtsmittelverfahren vorgebracht und sind daher zulässig. Anders verhält es sich hinsichtlich der Ausführungen in Ziff. 7 der Berufungsschrift und des entsprechenden Beweismittels. Es handelt sich dabei um Tatsachen, die der Berufungsklägerin bereits früher bekannt waren. Diese unechten Noven können nicht berücksichtigt werden.

E. 1.6

Nach Art. 316 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden. Vorliegend entscheidet der II. Zivilappellationshof aufgrund der Akten.

E. 2

Die Berufungsklägerin bringt vor, dass ein Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen grundsätzlich auch dann zulässig sei, wenn der Mieter die Kündigung gerichtlich angefochten hat und dieses Verfahren anhängig ist. Diesfalls habe die

Ausweisungsbehörde vorfrageweise zu prüfen, ob die Kündigung gültig sei. Vorliegend habe die Vorinstanz unterlassen zu prüfen, ob die Voraussetzungen von Art. 257d OR erfüllt seien und ob die Mieter innerhalb der Zahlungsfrist berechtigterweise eine bezifferte Gegenforderung zur Verrechnung gebracht hätten. Mit dem Gesuch um Mieterausweisung seien alle notwendigen Dokumente eingereicht und mithin mit Urkunden der Beweis erbracht worden, dass sämtliche Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung wegen Nichtbezahlung der Mietzinse gemäss Art. 257d OR erfüllt seien. Eine Verrechnungseinrede sei nicht erhoben worden. Dem halten die Berufungsbeklagten entgegen, bereits bei Übernahme der Wohnung schwere Mängel geltend gemacht zu haben. Auch sei ein Verfahren um Mängelbehebung anhängig gemacht worden und die Mängel seien von der Berufungsklägerin wissentlich nicht behoben worden. Wenn es auch formell nicht richtig sein möge, dass die Berufungsbeklagten gewisse Mietzinse nicht bezahlt hätten, sei die Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass der Sachverhalt nicht liquide sei, nicht zu beanstanden. Die Berufungsklägerin habe bewusst verschwiegen, dass die Kündigung von den Berufungsbeklagten fristgerecht angefochten worden sei und eine Auseinandersetzung betreffend Mängel hängig sei. Damit eine bestrittene Forderung zur Verrechnung gebracht werden und der Richter abschätzen könne, ob der geltend gemachte Betrag mittels Verrechnung getilgt worden sei,

Kantonsgericht KG Seite 5 von 10 müsse die Verrechnungsforderung, auch wenn sie bestritten sei, doch einigermaßen wahrscheinlich feststehen, was vorliegend nicht der Fall sei.

E. 3

Vorliegend stellt sich somit die Frage nach dem Zusammenspiel des (vereinfachten) mietrechtlichen Verfahrens betreffend Kündigungsanfechtung i.S.v. Art. 243 ff. ZPO und des (summarischen) Ausweisungsverfahrens gemäss Art. 257 ZPO. Das Bundesgericht ist in seiner mietrechtlichen Rechtsprechung wiederholt zumindest implizit davon ausgegangen, dass über ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO auch dann entschieden werden darf, wenn die vorangehende ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR) vom Mieter gerichtlich angefochten wurde und das resultierende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig erledigt ist (BGE 141 III 262 E. 3.2 mit Hinweisen). Soweit die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrages demzufolge im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt und kann der Rechtsschutz in klaren Fällen deshalb nicht gewährt werden, so hat das Gericht nach Art. 257 Abs. 3 ZPO auf das Gesuch nicht einzutreten (BGE 141 III 262 E. 3.2 in fine). Die Vorinstanz hat erwogen, dass die Voraussetzungen des Verfahrens um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht erfüllt seien, da die Kündigung angefochten worden und diesbezüglich noch kein Urteil ergangen sei, wobei auf den ersten Blick die Kündigungsanfechtung nicht offensichtlich aussichtslos oder als blosser Verzögerungstaktik zu qualifizieren sei, demnach der Ausgang des entsprechenden Verfahrens völlig offen sei. Da unter diesen Umständen zum aktuellen Zeitpunkt kein Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt werden könne, trat sie auf das Gesuch um Mieterausweisung nicht ein (angefochtenes Urteil S. 3). Nachfolgend ist folglich die von der Vorinstanz unterlassene vorfrageweise Prüfung der Gültigkeit der Kündigung nachzuholen, damit entschieden werden kann, ob auf das Gesuch effektiv nicht eingetreten werden kann.

E. 4.1

Nach Art. 257c OR muss der Mieter den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist. Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzins oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenützlichem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Hiefür ist das offizielle Formular gemäss Art. 266l Abs. 2 OR zu verwenden und bei der Kündigung einer Familienwohnung ist zusätzlich die separate Zustellung an den Ehegatten erforderlich (Art. 266n OR). Gibt der Mieter die Sache am Ende des Mietverhältnisses nicht zurück (Art. 267 OR), so kann der Vermieter ein Ausweisungsverfahren einleiten.

E. 4.2

Die Zahlungsfristansetzung i.S.v. Art. 257d Abs. 1 OR ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Die mit der Fristansetzung eingeräumte Nachzahlungsfrist beginnt daher nicht mit dem Tag der Fristansetzung, sondern mit dem Tag, an dem die Fristansetzung dem Mieter zugeht. Kenntnisnahme ist gemäss den allgemeinen Grundsätzen über das Wirksamwerden empfangsbedürftiger Willenserklärungen nicht erforderlich. Weigert sich der Mieter, die Zahlungsfristansetzung in

Kantonsgericht KG Seite 6 von 10 Empfang zu nehmen, so gilt sie im Zeitpunkt der Weigerung als wirksam zugestellt. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Grundsatz machen die herrschende Lehre sowie das Bundesgericht bei Fristansetzungen, die mittels eingeschriebenen Briefes zugestellt werden (sog. Eingeschränkte Empfangstheorie): Wird der Brief nicht abgeholt, so gilt die Zahlungsfristansetzung – wie bei der Mitteilung einer Mietzinserhöhung aus Mieterschutzgründen – mit Ablauf der siebentägigen Abholfrist als zugestellt und empfangen. Die allgemeinen Grundsätze und nicht diejenigen zur eingeschränkten Empfangstheorie kommen sodann zur Anwendung, wenn die Zahlungsfristansetzung mittels eingeschriebenen Briefes und zugleich mit uneingeschriebenem Brief erfolgen. Massgeblich kann hier nur der Zugang im Empfangsbereich des Mieters sein (HIGI, in Zürcher Kommentar, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel, Art. 253-265 OR, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N. 37 mit Hinweisen). Ein mit A-Post Plus versandtes Schreiben wird mit einer Nummer versehen und lässt sich via «Track & Trace» wie ein Einschreiben im Internet verfolgen. Der Erhalt wird aber nicht vom Empfänger quittiert. Auf der elektronischen Zustellbestätigung wird der Zeitpunkt festgehalten, in welchem die Sendung in den Briefkasten oder ins Postfach des Adressaten gelegt wurde. Es stellt sich nun die Frage, wie die Zahlungsfrist der Kündigungsandrohung bei dieser Versandart zu berechnen ist. Die relative Empfangstheorie, welche nach Lehre und Rechtsprechung in Abweichung zur sonst herrschenden Empfangstheorie für die Kündigungsandrohung gilt, entspricht grundsätzlich der Regelung für die Verfahrensfristen. Der Versand mit A-Post Plus genügt aber den Vorgaben an eine formelle Zustellung nach Art. 138 Abs. 1 ZPO aufgrund des Wortlauts dieser Bestimmung nicht. Sie vermag daher auch die Zustellfiktion nach Art. 138 Abs. 3 Bst. a ZPO nicht auszulösen. Die konstante bundesgerichtliche Rechtsprechung lässt eine Zustellung mit A-Post Plus indessen namentlich für fristauslösende Verfügungen von

Steuerverwaltungen, IV-Stellen, anderen Ämtern oder auch Krankenversicherungen zu, bei welchen das Gesetz keine besondere Zustellart vorschreibt. Die Frist beginnt dann am Tag nach dem in der elektronischen Zustellbescheinigung festgehaltenen Einwurf in Briefkasten oder Postfach zu laufen. Das Bundesgericht führt insbesondere aus, wenn sich der Empfänger, welcher seinen Briefkasten nicht täglich leert, über das effektive Zustelldatum im Unklaren sei, könne er dieses anhand der auf dem Briefumschlag aufgedruckten Suchnummer mit Hilfe des elektronischen Suchsystems «Track & Trace» selbst ermitteln oder sich bei der Post danach erkundigen. Die Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR ist an keine besondere Zustellart gebunden. Sie hat weder von Gesetzes wegen noch nach der Rechtsprechung per Einschreiben zu erfolgen. Bei einer Zustellung per A-Post Plus halten sich sodann die potentiellen Vor- und Nachteile für den Mieter die Waage: Trifft der Postbote niemanden an, hinterlässt er bei einem Einschreiben lediglich eine Abholeinladung; bei A-Post Plus wird hingegen das Schreiben selbst eingeworfen. Der Zugang zum Schreiben ist für den Adressaten dann mit weniger Mühen verbunden als beim Einschreiben, welches er erst abholen muss. Vor allem aber ist die Sendung auch nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist noch im Briefkasten vorhanden, während vom Inhalt eines Einschreibens dann nicht mehr Kenntnis genommen werden kann. Dies wiegt die maximal sieben Tage auf, welche im Falle des Abholens eines Einschreibens am letzten Tag der Abholfrist mehr zur Verfügung stehen. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass ein Gericht im Sinne des umfassenden Mieterschutzes auch bei einer Zustellung mit A-Post Plus sieben Tage ab Zeitpunkt des Briefeinwurfs zur dreissigtägigen Zahlungsfrist hinzurechnet, um den Mieter keinesfalls schlechter zu stellen als bei einer Zustellung per Einschreiben. Noch einen Schritt weiter geht ein Entscheid aus dem Kanton Waadt, wonach bei einer Zustellung der Kündigungsandrohung mit A-Post Plus der Empfang überhaupt nicht nachgewiesen und im

Kantonsgericht KG Seite 7 von 10 Bestreitungsfalle auch nicht zu vermuten sei. In Bezug auf das Fehlen einer Empfangsbestätigung hält das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung zur Zustellung mit A-Post Plus fest, auch bei dieser Zustellart liege ein Fehler bei der Postzustellung nicht ausserhalb jeder Wahrscheinlichkeit. Eine fehlerhafte Postzustellung sei allerdings nicht zu vermuten, sondern nur anzunehmen, wenn sie aufgrund der Umstände plausibel erscheine. Auf die Darstellung des Adressaten, dass eine fehlerhafte Postzustellung vorliege, sei daher abzustellen, wenn seine Darlegung der Umstände nachvollziehbar sei und einer gewissen Wahrscheinlichkeit entspreche, wobei sein guter Glaube zu vermuten sei. Bei A-Post Plus ist die Bescheinigung des Einwurfs der Sendung in den Briefkasten damit gleich zu behandeln wie die Bescheinigung des Einwurfs der Abholeinladung beim Einschreiben. Es gibt keinen überzeugenden Grund, weshalb bei der Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR davon abgewichen werden sollte. Wäre dies der Fall, so dürfte konsequenterweise auch bei einer Kündigungsandrohung per Einschreiben die Vermutung in Bezug auf den Abholschein nicht gelten. Die Vermutung der korrekten Post-Bescheinigung kann allein aufgrund der Zustellart bei A-Post Plus nicht schwächer sein als beim Einschreiben (zum Ganzen: BACHOFNER, Die Mieterausweisung, Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, 2019, S. 79 f. N. 152 ff.; siehe auch LACHAT/BOHNET, in CR CO I, 3e éd. 2021, Art. 257d N. 6; GRELL, Zur Fristwahrung im Umgang mit A-Post Plus Sendungen, in Jusletter 29. April 2019, Rz. 23).

E. 4.3

Aus den Akten geht hervor, dass den Berufungsbeklagten mit separater A-Post Plus Sendung, sowie dem Sozialdienst, in Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen über die Kündigung bei Zahlungsverzug, am 12. August 2024 eine zweite Mahnung mit einer Zahlungsfrist von 30 Tagen und dem Hinweis auf Art. 257d OR zugestellt wurde. Dem Sozialdienst wurde die Zahlungsaufforderung gemäss Track & Trace am 13. August 2024 im Postfach zugestellt. Die Berufungsbeklagten haben am 13. August 2024 eine Verlängerung der Abholungsfrist ausgelöst, wobei zu bemerken ist, dass dies die Frist nicht verlängert. Selbst wenn ab dem 13. August 2024 sieben Tage zur 30-tägigen Zahlungsfrist hinzugerechnet würden, wäre die Zahlungsfrist spätestens am 19. September 2024 abgelaufen. Es ist folglich unbeachtlich, dass auf dem Track & Trace am 12. September 2024 eine Zustellung vermerkt ist. Dies ist auch insofern nicht nachvollziehbar, da die Berufungsbeklagten bereits am 11. September 2024 ein Schlichtungsgesuch eingereicht haben (vgl. E. 4.4 nachfolgend). Da der Zahlungsaufforderung keine Folge geleistet wurde, kündigte die Berufungsklägerin das Mietverhältnis mit amtlichem Formular am 23. September 2024 gestützt auf Art. 257d OR fristgerecht auf den 31. Oktober 2024. Die Kündigung vom 23. September 2024 wurde den Berufungsbeklagten am 24. September 2024 zugestellt. Folglich ist festzustellen, dass die am 23. September 2024 gestützt auf Art. 257d OR ausgesprochene Kündigung gültig ist.

E. 4.4

Gemäss der Klagebewilligung der Schlichtungskommission für Mietsachen des Sense- und Seebezirks vom 4. November 2024 (Dossier 25 2024 15, Klagebeilage 2) wurde das Gesuch betreffend Mängel und Kündigung am 11. September 2024 eingereicht, mithin in einem Zeitpunkt, in dem die Kündigung durch die Berufungsklägerin noch gar nicht ausgesprochen war, sondern lediglich die Zahlungsaufforderung mit dem Hinweis auf Art. 257d OR zugestellt worden war. Dennoch lautete ein Rechtsbegehren auf Anfechtung und Erstreckung der per 31. Oktober 2024 ausgesprochenen Kündigung. Am 4. Dezember 2024 reichten die Berufungsbeklagten schliesslich die Klage in dieser Angelegenheit ein. Dieses hängige Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung ändert jedoch wie erwähnt nichts daran, dass bei einer gültigen Kündigung dem Ausweisungsbegehren stattgegeben werden kann.

Kantonsgericht KG Seite 8 von 10

E. 5.1

Soll das vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellte Instrument des Rechtsschutzes im raschen Verfahren nicht faktisch obsolet werden, genügt es nicht, wenn der Mieter eine Zahlungsverzugskündigung und Ausweisung im raschen Verfahren nach Art. 257 ZPO dadurch abzuwenden versucht, dass er Mängel an der Mietsache behauptet und aufgrund derselben unbezifferte, nicht feststehende Forderungen zur Verrechnung bringt. Dies würde dazu führen, dass sich der Mieter länger ungerechtfertigt im Mietobjekt aufhalten kann. Der gesetzgeberische Wille, dem Vermieter zu ermöglichen, im raschen Verfahren das Mietverhältnis zu beenden und die Ausweisung des säumigen Mieters zu verlangen, darf nicht vereitelt werden. Der Mieter muss daher die zur Verrechnung geltend gemachten Forderungen sofort beweisen können (Urteil BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 5.2, nicht publiziert in BGE 149 III 67). Übernimmt der Mieter eine Sache trotz im Zeitpunkt der Übergabe bestehender Mängel, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, und beharrt er auf gehöriger

Erfüllung des Vertrags, so kann er nur die Ansprüche geltend machen, die ihm bei Entstehung von Mängeln während der Mietdauer zustünden (vgl. Art. 258 Abs. 2 OR). Dies gilt auch, wenn die Sache bei der Übergabe Mängel hat, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetz- ten Gebrauch zwar vermindern, aber weder ausschliessen noch erheblich beeinträchtigen (vgl. Art. 258 Abs. 3 Bst. a OR). Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter a. den Mangel beseitigt; b. den Mietzins verhält- nismässig herabsetzt; c. Schadenersatz leistet; d. den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt (Art. 259a Abs. 1 OR). Weiter kann der Mietzins hinterlegt werden (vgl. Art. 259a Abs. 2 OR), sofern schriftlich eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels angesetzt und die Hinterlegung für den Fall des unbenützten Ablaufs dieser Frist angedroht wird (vgl. Art. 259g OR).

E. 5.2

In casu ist aufgrund der sich in den Akten befindlichen Fotos festzuhalten, dass Mängel an der Mietsache bestehen. Hingegen ist unklar, wie hoch die Mietzinsreduktion ausfallen wird. Aus den Rechtsbegehren der Berufungsbeklagten in ihrer Klage vom 4. Dezember 2024 geht hervor, dass eine Mietzinsreduktion von 40% seit dem 1. April 2024 (Mietbeginn) bis zur vollständigen Män- gelbehebung verlangt wird. Damit anerkennen sie, 60% des Mietzinses zu schulden. Gemäss der Zahlungsaufforderung vom 12. August 2024 wurde für Juli 2024 aber weniger als die Hälfte und für August 2024 kein Mietzins bezahlt. Es erfolgte auch keine schriftliche Abmahnung und keine Hinter- legung des Mietzinses, sondern dieser wurde nicht bezahlt. Unter diesen Umständen liegt keine bewiesene Verrechnungsforderung vor und eine Verrechnung der Mängelforderungen mit dem geschuldeten Mietzins könnte nicht zugelassen werden.

E. 6

Die Berufung vom 27. Januar 2025 ist somit gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzu- heben bzw. im Sinne der Erwägungen abzuändern. Die Berufungsbeklagten werden gerichtlich aus der 4.5-Zimmerwohnung an der D. _____, E. _____ und vom gedeckten Aussenparkplatz ausgewiesen. Sie haben die Wohnung sowie den Aussenparkplatz per 30. April 2025 ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen sowie die Schlüssel der Gesuchstellerin auszuhändigen. Sollten die Berufungsbeklagten dieser Aufforderung nicht Folge leisten, so ist die Berufungsklägerin berechtigt, die Ausweisung mit Hilfe der Polizei vor-

Kantonsgericht KG Seite 9 von 10 nehmen zu lassen. Die polizeilichen Vollzugskosten sind von der Berufungsklägerin vorzuschliessen. Die Berufungsbeklagten haben der Berufungsklägerin die Kosten jedoch zu erstatten.

E. 7

Die Berufungsbeklagten haben ein Gesuch um Erteilung der vollständigen unentgeltlichen Rechts- pflege für das Berufungsverfahren gestellt.

E. 7.1

Gemäss Art. 117 ZPO hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wer nicht über die not- wendigen Mittel verfügt und wessen Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheinen. Es obliegt dem Gesuchsteller, das Vorliegen dieser Vorgaben zu begründen.

E. 7.2

Das Gesuch der Berufungsbeklagten enthält Angaben zu ihrer finanziellen Situation. Dass sie nicht über die notwendigen Mittel verfügen, ist erstellt. Demgegenüber fehlt dem Gesuch eine Begründung hinsichtlich der Nicht-Aussichtslosigkeit der Rechtsbegehren. Jedenfalls genügt die Aussage, dass in der vorliegenden Situation der Beizug eines patentierten Rechtsanwaltes für ein Berufungsverfahren gerechtfertigt ist, nicht. Das Gesuch ist bereits aus diesem Grund abzuweisen. Zudem müssten die Rechtsbegehren sowieso als aussichtslos bezeichnet werden. Schliesslich würde die unentgeltliche Rechtspflege ohnehin nicht von der Bezahlung der Parteientschädigung an die Gegenpartei befreien (Art. 118 Abs. 3 ZPO).

E. 8.1

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 Bst. a und b, 106 Abs. 1 ZPO). Die Beschwer- degegnern sind mit ihren Anträgen unterlegen und haben daher die Prozesskosten beider Instanzen zu tragen.

E. 8.2

Dem Verfahren liegt eine Mietstreitigkeit zugrunde. Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie vorliegend – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 116 ZPO; Art. 130 Abs. 1 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben.

E. 8.3

Im erstinstanzlichen Verfahren war die Berufungsklägerin nicht anwaltlich vertreten. Es ist ihr daher keine Parteientschädigung zuzusprechen.

E. 8.4

Die als Parteientschädigung geschuldeten Anwaltshonorare werden in Form einer globalen Entschädigung festgesetzt (Art. 64 Abs. 1 Bst. e des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Bei globaler Festsetzung berücksichtigt die Behörde namentlich Art, Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens sowie die notwendige Arbeit der Anwältin oder des Anwalts, das Inte- resse und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien (Art. 63 Abs. 2 JR). Die Auslagen werden bei der Festsetzung angemessen berücksichtigt (Art. 68 Abs. 4 JR). Liegen keine besonderen Umstände vor, so liegt der Höchstbetrag der Parteientschädigung bei CHF 6'000.- (Art. 64 Abs. 1 Bst. e und Abs. 2 JR). Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwalt Sahli den erstinstanzlichen Entscheid zu prüfen, sich mit seiner Klientin zu besprechen und alsdann die Berufung zu verfassen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig. Es rechtfertigt sich daher, die Globalentschädigung für das Berufungsverfahren auf CHF 800.-, zuzüglich 8.1% MwSt. von CHF 64.80, insgesamt CHF 864.80, festzusetzen.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 10 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird gutgeheissen. Der Entscheid des Präsidenten des Mietgerichts des Sensebezirks vom 13. Januar 2025 wird abgeändert und lautet neu wie folgt: 1. Das Gesuch um Mieterausweisung vom 5. November 2024 (Dossier 20 2024 25) wird gutgeheis- sen. 2. Die Gesuchsgegner werden gerichtlich aus der 4.5-Zimmerwohnung an der D._____, E._____ und vom gedeckten Aussenparkplatz ausgewiesen. Sie haben die Wohnung sowie den

Aussenparkplatz per 30 April 2025 ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen sowie die Schlüssel der Gesuchstellerin auszuhändigen. 3. Sollten die Gesuchsgegner dieser Aufforderung nicht Folge leisten, so ist die Gesuchstellerin berechtigt, die Ausweisung mit Hilfe der Polizei vornehmen zu lassen. 4. Die polizeilichen Vollzugskosten sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Die Gesuchsgegner haben der Gesuchstellerin die Kosten jedoch zu erstatten. 5. Es werden keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen gesprochen. II. Das Gesuch von C._____ und B._____ um Erteilung der vollständigen unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen. III. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. IV. Die von C._____ und B._____ solidarisch an die A._____ Sàrl zu leistende Partei- entschädigung für das Berufungsverfahren wird auf CHF 864.80, inkl. 8.1% MwSt. von CHF 64.80, festgesetzt. V. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. 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. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Freiburg, 3. April 2025/fju Die Präsidentin Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

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