

# **FR\_GERICHTE 102 2025 2 vom 16. Oktober 2025**

FR Kantonsgericht, 2025-10-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2025\\_2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2025_2)

FR: FR\_GERICHTE 102 2025 2 du 16 octobre 2025

IT: FR\_GERICHTE 102 2025 2 del 16 ottobre 2025

## **Regeste**

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts | Schuldbetreibung (Art. 38-88 SchKG)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

September 2022 betreffend Klageänderung, ihre Aberkennungsklage vom 13. Januar 2022 gegen den Beschwerdegegner sowie den Entscheid des Präsidenten des Zivilgerichts des Sensebezirks vom 14. Dezember 2021 betreffend provisorische Rechtsöffnung in der Betreibung Nr. eee. Es handelt sich folglich nicht um Dokumente, die von Amtes wegen zu prüfende prozessrechtliche Fragen betreffen oder zu deren Einreichung der angefochtene Entscheid Anlass gegeben hat, weshalb sie vorliegend nicht berücksichtigt werden können.

### **E. 1.1**

End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts und seines Präsidenten bzw. seiner Präsidentin 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]). Entscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten, die mangels Streitwertes nicht berufungsfähig sind, unterliegen der Beschwerde an das Kantonsgericht (Art. 319 ff. ZPO i.V.m. Art. 52 JG). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz setzte den Streitwert nicht fest, führte aber aus, dass dieser unter CHF 30'000.- liegt bzw. aufgrund der Rechtsmittelbelehrung unter CHF 10'000.- liegen muss. Die Parteien äusserten sich nicht zum Streitwert. Dieser beträgt vorliegend CHF 6'773.-, weshalb der Entscheid mit Beschwerde anfechtbar ist.

### **E. 1.2**

Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde dem damaligen Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin am 2. Dezember 2024 zugestellt, so dass die am 30. Dezember 2024 eingereichte Beschwerde fristgerecht erfolgte.

### **E. 1.3**

Über Beschwerden 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. 1.4**

Mit der Beschwerde kann einerseits eine unrichtige Rechtsanwendung gerügt werden (Art. 320 Bst. a ZPO). Diesbezüglich entscheidet das Kantonsgericht mit voller Kognition. Andererseits kommt als Beschwerdegrund die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts in Frage (Art. 320 Bst. b ZPO). In tatsächlicher Hinsicht ist somit lediglich eine Willkürprüfung vorgesehen.

#### **E. 1.5**

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO), besondere gesetzlicher Bestimmungen bleiben vorbehalten (Art. 326 Abs. 2 ZPO). Vom Novenausschluss ausgenommen sind Noven, zu denen erst der angefochtene Entscheid Anlass gegeben hat. Ebenfalls berücksichtigt werden dürfen zudem Tatsachen, welche die Prozessvoraussetzungen betreffen (GASSER/RICKLI/JOSI, in Kurzkommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2025, Art. 326 N. 1a mit Hinweisen). Die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 30. Dezember 2024 enthält, verglichen mit den vorinstanzlichen Akten, drei neue Beweismittel: einen Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen vom

#### **E. 1.6**

Über die Beschwerde kann aufgrund der Akten entschieden werden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

Kantonsgericht KG Seite 4 von 9

#### **E. 1.7**

Der Streitwert im Beschwerdeverfahren übersteigt CHF 15'000.- nicht, so dass die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht offen ist (Art. 74 Abs. 1 Bst. a und 113 ff. BGG).

#### **E. 2.1**

Der Beschwerdegegner führt in seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2025 zur Beschwerde der Beschwerdeführerin vorfrageweise aus, das Entscheiddispositiv vom 18. September 2024 sei den Parteien am 23. bzw. 24. September 2024 zugestellt worden. Bereits am 27. September 2024 habe ihm die Beschwerdeführerin die geschuldeten Beträge gemäss Entscheid vom 18. September 2024 (inkl. Zins und Parteientschädigung) in der Höhe von insgesamt CHF 12'675.70 überwiesen. Er gehe folglich davon aus, dass die Beschwerdeführerin damit den Entscheid des Mietgerichts des Sensebezirks vom 18. September 2024 ausdrücklich anerkannt habe. In ihrer 16-seitigen Beschwerdeschrift erwähnte die Beschwerdeführerin nicht, dass sie den gemäss Entscheiddispositiv vom 18. September 2024 dem Beschwerdegegner geschuldeten Betrag über CHF 12'675.70 bereits wenige Tage nach Zustellung des Dispositivs überwiesen hatte. Erst in ihrer spontanen Stellungnahme zur Stellungnahme des Beschwerdegegners macht sie diesbezügliche Angaben. Sie habe den Beschwerdegegner am Tag der Zustellung des Entscheiddispositivs per Whatsapp transparent darüber informiert, dass sie die Begründung des Entscheids verlangen werde. Gemäss Art. 239 Abs. 2 ZPO gelte das Urteil als anerkannt, wenn innert 10 Tagen keine Begründung verlangt werde, was vorliegend nicht der Fall sei. Da die Beschwerde aber die Vollstreckbarkeit eines Entscheids nicht hemme, sei ihr nichts anderes übrig geblieben, als den gesamten Betrag gemäss Entscheid des Mietgerichts sofort zu begleichen, um eine Betreibung zu vermeiden. Ohne begründetes Urteil habe ihr ohnehin die Handhabe gefehlt, um eine Aufschiebung zu verlangen. Dem Beschwerdegegner sei also aufgrund der verlangten Begründung und ihrer Whatsapp-Nachricht klar gewesen, dass

sie Beschwerde gegen den Entscheid einreichen und den bezahlten Betrag zurückfordern werde. Die Behauptung des Beschwerdegegners, sie habe den Entscheid des Mietgerichts ausdrücklich anerkannt, sei eine reine Schutzbehauptung und ziele ins Leere.

## **E. 2.2**

Nach Art. 242 ZPO (Gegenstandslosigkeit aus anderen Gründen) erlässt das Gericht einen Abschreibungsentscheid, wenn das Verfahren aus anderen Gründen ohne Sachentscheid endet. Gegenstandslosigkeit tritt ein, wenn der eingeklagte Anspruch aus einem rechtlichen oder faktischen Grund erlischt, der – im Unterschied zu den in Art. 241 ZPO erwähnten Urteilssurrogaten – vom Willen der anspruchsberechtigten Partei unabhängig ist, wie dies namentlich bei nachträglicher Zahlung der eingeklagten Forderung zutrifft (Urteil BGer 5A\_51/2013 vom 10. November 2014 E. 3.3). Damit würde es der Beschwerdeführerin am Rechtsschutzinteresse und folglich an einer Prozessvoraussetzung im Beschwerdeverfahren fehlen. Vorliegend ist festzustellen, dass die Beschwerdeführerin die Zahlung, zu welcher sie gemäss angefochtenem Entscheid verpflichtet wurde, unter Vorbehalt und im guten Glauben getätigt hat, weil sie keine andere Möglichkeit sah, sich vor einer allfälligen Betreibung zu schützen. Die Frage, ob aufgrund der Zahlung durch eine Laiin unter diesen Voraussetzungen von Gegenstandslosigkeit und fehlendem Rechtsschutzinteresse auszugehen ist, kann indes offen bleiben, da die Beschwerde sowieso abzuweisen ist.

## **E. 3**

Verwirkung des neuen Anspruchs aus der Betreibung Nr. ccc

Kantonsgericht KG Seite 5 von 9

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe die Prozessvoraussetzungen nicht korrekt geprüft und sei fälschlicherweise auf die geänderte Klage eingetreten. Der in der Klage vom 1. Februar 2024 neu eingeklagte Anspruch bezüglich Rückforderung aus der Betreibung Nr. ccc sei jedoch bereits seit mehreren Monaten verwirkt gewesen und das materielle Recht aus der Forderung erloschen. Indem das Gericht diesen Anspruch geprüft habe, obwohl dieser nicht in den Rechtsbegehren der Klagebewilligung vom 15. Januar 2024 oder der Klage vom 19. Januar 2024 enthalten gewesen sei, habe es dem Kläger mit dieser offensichtlich falschen Sachverhaltsfeststellung mehr zugestanden und gegen die Dispositionsmaxime verstossen. Dem hält der Beschwerdegegner entgegen, die Beschwerdeführerin verkenne den Unterschied zwischen einer Änderung der Rechtsbegehren und einer Klageänderung bzw. einer Änderung des Streitgegenstandes. Er habe lediglich die Rechtsbegehren richtiggestellt, damit diese dem Streitgegenstand entsprechen. Eine Änderung des Streitgegenstandes oder der Klage sei nie vorgenommen worden. Von Anfang an sei es ausschliesslich um die Mietzinse Mai 2021 bis Januar 2022 gegangen und im Schlichtungsgesuch sei ausdrücklich festgehalten, dass nur die Mietzinse ab 1. Mai 2021 Gegenstand des Verfahrens bilden würden. Damit sei der Streitgegenstand für die Rückforderungsklage absolut deutlich und unmissverständlich individualisiert worden.

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz hielt mit Hinweis auf Art. 227 ZPO fest, dass den Betreibungen Nr. eee, ccc und ddd des Betreibungsamtes des Sensebezirks allesamt Forderungen der Beschwerdeführerin aus dem Mietverhältnis mit dem Beschwerdegegner zugrunde lägen.

Somit bestehe ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Forderungen und die Klageänderung sei zulässig gewesen. Die fraglichen (Mietzins-)Forderungen seien aus demselben Rechtsverhältnis zwischen den Parteien entstanden und beträfen das identische Rechtsgebiet, was sich aus den Bezeichnungen der Forderungen in den eingereichten Zahlungsbefehlen ergebe. Zudem bestehe ein weitergehender sachlicher Zusammenhang zwischen den Betreibungen Nr. ddd und ccc, da der Beschwerdegegner den Standpunkt vertrete, diese Beträge nicht zu schulden, da das diesen Forderungen zugrunde liegende Rechtsverhältnis bereits vorher aufgelöst gewesen sei.

### **E. 3.3**

Die in Art. 58 Abs. 1 ZPO verankerte Dispositionsmaxime bedeutet, dass die Parteien über den Streitgegenstand bestimmen. Daraus folgt, dass das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat. Dabei ist das Gericht nicht nur an das Rechtsbegehren, sondern auch an den zugrunde liegenden Lebenssachverhalt gebunden, da dieser zusammen mit dem Rechtsbegehren den Streitgegenstand bildet. Dementsprechend setzt die klagende Partei mit ihren Rechtsbegehren und dem geltend gemachten Lebenssachverhalt die Grenzen, innerhalb derer sich das Gericht bei seiner rechtlichen Beurteilung bewegen darf (BGE 149 III 268 E. 4.2 mit Hinweisen). Eine Klageänderung ist zulässig, wenn der geänderte oder neue Anspruch nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen ist und: a. mit dem bisherigen Anspruch in einem sachlichen Zusammenhang steht; oder b. die Gegenpartei zustimmt (Art. 227 Abs. 1 ZPO). Formelle Änderungen, mit denen der Antrag eines Rechtsbegehrens berichtigt wird, sind keine Klageänderung i.S.v. Art. 227 ZPO. Sie führen nicht nur zur inhaltlichen Abänderung des prozessualen Anspruchs bzw. des Streitgegenstands, sondern sie passen das äussere Gewand der Klage an. Offensichtliche Rechnungs- und Schreibfehler im Klagebegehren sind zu berichtigen; zwecks Verdeutlichung darf es jederzeit neu oder anders formuliert werden (WILLISEGGER, in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 227 N. 21).

### **E. 3.4**

In seiner Eingabe vom 1. Februar 2024 korrigierte der Beschwerdegegner einzig die Betreibungsnummer, da in den Rechtsbegehren der Klageschrift vom 19. Januar 2024 anstelle der

Kantonsgericht KG Seite 6 von 9 Betreibung Nr. ccc fälschlicherweise die Betreibung Nr. eee aufgeführt war, welche die Mietzinse ab 1. November 2020 bis 30. April 2021 betrifft und damit gemäss Ziff. 10 der Tatsachenbehauptung eben gerade nicht Gegenstand der Rückforderungsklage bildet. Der der Klage zugrunde liegende Lebenssachverhalt, nämlich die Rückforderung der für die Monate Mai 2021 bis Januar 2022 bezahlten Mietzinse (vgl. Ziff. 9 und 17 der Tatsachenbehauptungen), wurde in der Klagebegründung von Anfang an klar und eindeutig dargelegt und bleibt unverändert. Die Zahlungsbefehle aller Betreibungen wurden eingereicht. Es ist offensichtlich, dass im Rechtsbegehren aus den drei Zahlungsbefehlen eine falsche Nummer übertragen wurde. Nur die Addition der beiden in den Zahlungsbefehlen Nr. ccc und ddd eingeklagten Beträge ergibt den Gesamtbetrag der Mietzinse für die Monate Mai 2021 bis Januar 2022. Die Anpassung der Zinsforderung erfolgte einzig im Hinblick auf die korrigierte Betreibungsnummer und führt im Ergebnis zu einem geringeren Zinsbetrag. Damit wird weder ein neuer noch ein anderer Anspruch geltend gemacht als ursprünglich gefordert wurde. Unter diesen Umständen liegt keine

Klageänderung, sondern lediglich eine formelle Berichtigung vor. Selbst wenn die Anpassung als Klageänderung qualifiziert würde, wäre mit der Vorinstanz festzustellen, dass ein klarer sachlicher Zusammenhang zwischen der ursprünglichen und der geänderten Fassung besteht, sodass auch die Voraussetzungen von Art. 227 ZPO erfüllt wären. Dem Gesagten zufolge ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

#### **E. 4**

##### **Vollmacht**

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die vom Beschwerdegegner eingereichte Vollmacht gelte für das vorliegende Verfahren betreffend Aberkennungsklage nicht. Es handle sich explizit um eine (Spezial-) Vollmacht für das Verfahren betreffend Persönlichkeitsverletzung und die Rückforderung von Mietzinsen sei in diesem Verfahren nicht Gegenstand gewesen. Die Schlichtungskommission wie auch das Mietgericht hätten die aufgrund der fehlenden gehörigen Vollmacht mangelhaften Eingaben willkürlich akzeptiert. Der Beschwerdegegner führt aus, er habe vor allen Instanzen eine schriftliche Vollmacht zugunsten seines Anwalts vorgelegt, welche von den jeweiligen Richtern als genügend angesehen worden sei. Der Beschwerdeführerin sei sehr wohl bekannt gewesen, dass die Rückforderung der Mietzinse der Monate Mai 2021 bis Januar 2022 im ersten Verfahren betreffend Persönlichkeitsverletzung ebenfalls Prozessthema bildete. Sein Anwalt sei zu Recht weder von der Schlichtungskommission noch vom Mietgericht aufgefordert worden, eine zweite Vollmacht vorzulegen.

#### **E. 4.2**

Diesbezüglich hielt die Vorinstanz fest, der Rechtsanwalt des Beschwerdegegners sei gemäss der eingereichten Vollmacht befugt, den Beschwerdegegner in sämtlichen Verfahren gegen die Beschwerdeführerin, deren Name nicht in Klammern stehe, zu vertreten. Die in Klammern festgehaltene Persönlichkeitsverletzung sei lediglich im Sinne einer Präzisierung zu verstehen. Zudem seien die Rückforderungen gemäss den beigezogenen Akten Gegenstand des Verfahrens wegen Persönlichkeitsverletzung vor dem Zivilgericht des Sensebezirks gewesen, weshalb die Rückforderungsklage sowieso einen Bezug zur in der Vollmacht erwähnten und im genannten Verfahren behandelten Persönlichkeitsverletzung habe. Es liege eine gültige Vollmacht vor.

#### **E. 4.3**

Jede prozessfähige Partei kann sich im Prozess vertreten lassen (Art. 68 Abs. 1 ZPO). Zur berufsmässigen Vertretung sind befugt: a. in allen Verfahren: Anwältinnen und Anwälte, die nach dem Anwaltsgesetz vom 23. Juni 2000 berechtigt sind, Parteien vor schweizerischen Gerichten zu

Kantonsgericht KG Seite 7 von 9 vertreten (Abs. 2). Die Vertreterin oder der Vertreter hat sich durch eine Vollmacht auszuweisen (Abs. 3). Für den Umfang der Vollmacht im Verhältnis zum gutgläubigen Dritten ist massgebend, wie dieser die Mitteilung über den Umfang der Vollmacht nach dem Vertrauensprinzip, d.h. ihrem Wortlaut und Zusammenhang und den gesamten Umständen verstehen durfte und musste (Urteil 4A\_384/2024 vom 3. März 2025 E. 2.4, zur Publikation vorgesehen).

#### **E. 4.4**

Bereits mit dem Schlichtungsgesuch vom 3. August 2023 reichte der Beschwerdegegner die Vollmacht vom 19. April 2023 ein, mit der er seinem Anwalt die Vollmacht erteilte, ihn zu vertreten in Sachen A.\_\_\_\_\_ (Persönlichkeitsverletzung). Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin bezog sich die Fristansetzung und die Nachfrist im Schlichtungsverfahren nicht auf eine vom Beschwerdegegner einzureichende Vollmacht, da sich diese bereits seit Anfang an in den Akten befand und der Präsident der Schlichtungskommission mitteilte, dass diese anlässlich der Schlichtungsverhandlung geprüft und darüber befunden werde. Sowohl der Präsident der Schlichtungskommission als auch die Präsidentin des Mietgerichts qualifizierten diese Vollmacht anschliessend als für das vorliegende Verfahren gültige Vollmacht. Es mag zutreffen, dass die Formulierung mit Klammern auf den ersten Blick vermuten lässt, die Vollmacht beschränke sich auf ein Verfahren wegen Persönlichkeitsverletzung. Wie die Vorinstanz aber in den beigezogenen Akten dieses Verfahrens wegen Persönlichkeitsverletzung feststellen konnte und auch vom Beschwerdegegner vorgebracht wird, waren die vorliegend streitigen Rückforderungen bereits Gegenstand ebendieses Verfahrens. Diese Umstände waren der Beschwerdeführerin sehr wohl bekannt. Sie musste die Vollmacht folglich so verstehen, dass es sich bei der Formulierung in den Klammern um eine Präzisierung handelte, sich die Vollmacht aber auf sämtliche mit diesem Verfahren zusammenhängenden übrigen Verfahren gegen sie bezieht. Die Feststellung der Vorinstanz, es liege eine gültige Vollmacht vor, ist deshalb nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

## **E. 5**

Mietvertrag

### **E. 5.1**

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin eine offensichtlich unrichtige Rechtsanwendung: die Vorinstanz habe in Bezug auf den Entscheid vom 30. September 2022 den Grundsatz der res iudicata nicht beachtet. Das Gericht verkenne, dass der Beschwerdegegner durch den Rückzug der Aberkennungsklage die Mietzinse vom 1. November 2020 bis und mit 30. April 2021 um Mitternacht akzeptiert habe. In Bezug auf diese Forderung bestehe daher für diese Mietperiode ein rechtskräftiges Urteil. Die positive Wirkung der materiellen Rechtskraft des Entscheids vom 30. September 2022 besage, dass die Forderung und der Mietvertrag auch am 30. April 2021 nach Auswechseln des Türschlosses um ca. 20.00 Uhr noch bestanden habe. Das Auswechseln des Türschlosses habe demzufolge den Mietvertrag nicht beendet. Da der Mietvertrag am 30. April 2021 nicht aufgehoben worden sei, habe dieser auch am 1. Mai 2021 und an den folgenden Tagen Bestand gehabt. Ein Mangel oder eine Nutzungseinschränkung sei vom Beschwerdegegner nicht gerügt worden. Im Übrigen habe dieser selbst schriftlich bestätigt, dass am 2. Mai 2021 noch immer ein Mietvertrag bestanden habe. Der Beschwerdegegner erklärt, im Entscheid vom 30. September 2022 sei es um eine Aberkennungsklage bezüglich Mietzinse der Monate November 2020 bis April 2021 gegangen. Bis im April 2021 habe er unbestrittenermassen in der Liegenschaft der Beschwerdeführerin gewohnt und daher den Mietzins auch geschuldet. Vor diesem Hintergrund sei denn im Schlichtungsgesuch des vorliegenden Verfahrens auch explizit festgehalten worden, dass der Mietzins bis und

Kantonsgericht KG Seite 8 von 9 mit April 2021 nicht Streitgegenstand bilde. Das Rechtsöffnungsverfahren sei ein reines Vollstreckungsverfahren bzw. ein rein betriebsrechtliches Verfahren, ohne dass über den materiellrechtlichen Bestand einer

Forderung geurteilt werde, und das Rechtsöffnungsurteil entfalte keine materielle Rechtskraft im Forderungsprozess. Die Beschwerdeführerin setze sich nicht im Detail mit den Ausführungen und der alternativen Begründung des Mietgerichts auseinander.

### **E. 5.2**

Die Vorinstanz hielt fest, dass aufgrund übereinstimmender Behauptungen und Aussagen der Beschwerdegegner das Wohnobjekt am 30. April 2021 verlassen und die Beschwerdeführerin noch am gleichen Abend das Türschloss ausgewechselt hat, so dass Ersterer das Wohnobjekt am 1. Mai 2021 mit seinen Schlüsseln nicht mehr betreten konnte, um seine Effekte aus dem Haus zu holen. Aufgrund des Handelns der Parteien müsse davon auszugehen werden, dass die Parteien am 30. April 2021 zusammen durch konkludentes Verhalten übereingekommen seien, die geschlossene Vereinbarung per sofort aufzuheben, was ohne Weiteres jederzeit zulässig sei. Das Verhalten der Beschwerdeführerin könne auch als einseitige Kündigung des Vertrages durch sie selbst aufgefasst werden, indem sie dem Beschwerdegegner den Zugang zum Wohnobjekt verwehre. Wenn sich die Beschwerdeführerin auf Formvorschriften für die Aufhebung des Mietvertrages berufen wolle, verhalte sie sich in beiden Fällen rechtsmissbräuchlich. Mangels Vertragsverhältnis zwischen den Parteien ab dem 1. Mai 2021 habe der Beschwerdegegner keinen Mietzins mehr geschuldet. Durch das Auswechseln des Schlosses habe die Beschwerdeführerin den Vertrag ab dem 1. Mai 2021 aus eigenem Verschulden nicht mehr erfüllt.

### **E. 5.3**

Die von der Vorinstanz aufgrund der Akten getroffenen tatsächlichen Annahmen geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Die Beschwerdeführerin setzt sich in ihrer Eingabe mit der zweifachen Begründung der Vorinstanz und der Argumentation nicht auseinander, sondern stellt dieser lediglich ihre eigene Sichtweise entgegen. Dabei gelingt es ihr nicht aufzuzeigen, inwiefern die Feststellungen der Vorinstanz willkürlich sein sollten. Eine Verletzung des Grundsatzes der res iudicata liegt ebenfalls nicht vor, da die Vorinstanz keine bereits rechtskräftig entschiedene Frage erneut beurteilt hat. Sie hat lediglich festgehalten, dass der Mietvertrag aufgrund des Verhaltens der Beschwerdeführerin bzw. des Handelns beider Parteien am 30. April 2021 beendet worden sei. Der Entscheid vom 30. September 2022 hielt nichts anderes fest. Im Übrigen wurde darin nicht über den materiellrechtlichen Bestand der Forderungen zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner entschieden. Demzufolge ist die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen.

### **E. 6.1**

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 Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen und hat daher die Prozesskosten beider Instanzen zu tragen.

### **E. 6.2**

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. 6.3

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

Kantonsgericht KG Seite 9 von 9 und Umfang des Verfahrens sowie die notwendige Arbeit der Anwältin oder des Anwalts, das Interesse 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 Beschwerdeverfahren hatte Rechtsanwältin Sahli den erstinstanzlichen Entscheid und die 16-seitige Beschwerdeschrift zu prüfen, sich mit seinem Klienten zu besprechen und alsdann die Beschwerdeantwort zu verfassen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig. Es rechtfertigt sich daher, die Globalentschädigung für das Beschwerdeverfahren auf CHF 2'500.-, zuzüglich 8.1% MwSt. von CHF 202.50, insgesamt CHF 2'702.50, festzusetzen. Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Entscheid der Präsidentin des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 18. September 2024 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens werden A. \_\_\_\_\_ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Die von A. \_\_\_\_\_ an B. \_\_\_\_\_ zu leistende Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren wird auf CHF 2'702.50, inkl. 8.1% MwSt. von CHF 202.50, festgesetzt. III. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Verfassungsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen 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, 16. Oktober 2025/fju Der Vizepräsident Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

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