

FR_GERICHTE 102 2025 255 vom 13. Januar 2026

FR Kantonsgericht, 2026-01-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2025_255

FR: FR_GERICHTE 102 2025 255 du 13 janvier 2026

IT: FR_GERICHTE 102 2025 255 del 13 gennaio 2026

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

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, geht aber aufgrund der Rechtsmittelbelehrung von einem Streitwert von unter CHF 10'000.- aus. Die Beschwerdeführerin äusserte sich nicht zum Streitwert. Dieser beträgt vorliegend CHF 6'180.-, 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 der Beschwerdeführerin am 13. Oktober 2025 zugestellt (vgl. Akten der Zivilgerichtspräsidentin), so dass die am 10. November 2025 (Postaufgabe: 11. November 2025) 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 Kurzkomentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2025, Art. 326 N. 1a mit Hinweisen). Die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 11. November 2025 enthält, verglichen mit den vorinstanzlichen Akten, fünf neue Beweismittel: die schriftliche und chronologische Schilderung des Hergangs des Auszuges aus der Wohnung im Obergeschoss der Liegenschaft C._____ durch die Vormieter E._____ und F._____ vom 22. Juni 2025 zuhanden der Beschwerdeführerin, der Antrag von E._____ und F._____ auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag vom 8. Oktober 2023, die Antwort von B._____ vom 12. Oktober 2023, eine Kontaktanfrage und ein Mailaustausch vom 3. Januar 2024 zum Inserat der Beschwerdeführerin sowie ein SMS-Austausch mit einem Interessenten vom 2. und 17. Januar 2024. 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 Kantonsgericht KG Seite 4 von 6 werden können. Gleiches gilt für die auf diese Dokumente bezogene Tatsachenbehauptungen, welche im vorliegenden Verfahren unberücksichtigt bleiben müssen.

E. 1.6

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

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

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorrichterin habe Rechtsfehler begangen und Beweise unzureichend gewürdigt, was zu einem willkürlichen Entscheid geführt habe. Sie bringt vor, der Beschwerdegegner habe eine einvernehmliche Vertragsauflösung nachweislich verweigert. Sein Fehlverhalten habe die Stellung eines Nachmieters verunmöglicht und damit die streitige Forderung obsolet gemacht. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin setzt die Entstehung der Mietzinsforderung die Übergabe der Schlüssel und den Zugang zum Mietobjekt voraus. Eine nicht geleistete Mietkaution sowie die fehlende Übergabe des Mietobjekts könnten keinen gültigen Mietvertrag im Sinne des Obligationenrechts darstellen. Zudem sei die Pflicht zur Stellung eines Nachmieters nur dann zumutbar, wenn die Schlüssel übergeben worden seien und der Mieter so Zugang zum Mietobjekt habe. Die unbezahlte Mietkaution, auf welche der Beschwerdegegner gemäss eigenen Ausführungen verzichtet habe, stehe nicht in direktem Zusammenhang mit der Schlüsselübergabe. Schliesslich habe sich der Beschwerdegegner bei der Suche nach einem Nachmieter unrechtmässig verhalten, indem er den Mietzins erhöhen wolle.

E. 2.1

Nach Art. 1 Abs. 1 OR ist zum Abschluss eines Vertrages die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich. Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Vorliegend ist unbestritten, dass der Mietvertrag von beiden Parteien unterzeichnet wurde. Damit ist dieser

gültig zustande gekommen.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin erklärte bereits vor Mietbeginn, das Mietverhältnis nicht antreten zu wollen. Ein Rücktrittsrecht besteht im Mietrecht nicht, weshalb die Vertragsauflösung entweder einer Vereinbarung zwischen den Parteien oder einer Kündigung, allenfalls aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) bedarf. Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Art. 264 Abs. 1 OR). Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Abs. 2). Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin eine Vereinbarung über die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages auf den 31. Dezember 2023 (ohne Einzug) vorgelegt, wobei eine vertragsmässige Kündigung frühestens auf den 31. Dezember 2024 möglich gewesen wäre (act. 2/3). Die Vereinbarung hielt fest, dass die Mieterschaft bis zum Ablauf der vertragsgemässen Kündigung für die Erfüllung sämtlicher mietvertraglicher Verpflichtungen haftet, auf eigene Kosten aber einen Ersatzmieter oder eine Ersatzmieterin suchen kann. Es war vorgesehen, dass der Beschwerdegegner als Vermieter das Mietobjekt allfälligen Interessenten zeigt. Die Beschwerdeführerin hat die angebotene Vereinbarung jedoch nie unterzeichnet. Eine anderweitige Vereinbarung über eine Vertragsauflösung wurde ebenfalls nicht unterzeichnet, weshalb das von der Beschwerdeführerin als Verweigerung einer gütlichen Einigung aufgefasste Verhalten des Beschwerdegegners zulässig Kantonsgericht KG Seite 5 von 6 ist und keine Unwirksamkeit des unterzeichneten Mietvertrages oder eine Befreiung von ihren Vertragspflichten begründet.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin hat nachweislich keinen Ersatzmieter präsentiert. Die Tatsache, dass ihr aufgrund der unterbliebenen Leistung des Mietzinses und der Kautionszahlung der Zugang zum Mietobjekt verweigert wurde, entbindet sie nicht von dieser Pflicht, auch wenn die Umstände auf den ersten Blick etwas ungewöhnlich erscheinen. Unabhängig davon, ob ihr die Schlüssel übergeben worden sind, hatte sie die Pflicht, einen zumutbaren Ersatzmieter vorzuschlagen und das Vorgehen, wonach der Vermieter allfälligen Interessenten die Wohnung zeigte, hat dies auch nicht verunmöglicht. Zudem hat sie die fehlende Übergabe der Schlüssel und des Mietobjekts selbst zu verantworten, da sie ihrer Pflicht zur Leistung eines Mietzinses und einer Kautionszahlung nicht nachgekommen ist. Die erst im Beschwerdeverfahren nachgereichten Belege betreffend Nachmietersuche können wie obenstehend ausgeführt nicht berücksichtigt werden, weshalb es bei der Feststellung bleibt, dass die Beschwerdeführerin ihre Pflicht, einen Nachmieter vorzuschlagen, nicht erfüllt hat.

E. 2.4

Dem Gesagten zufolge ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 3.1

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. 3.2

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. 3.3

Es wurde gemäss Art. 322 ZPO keine Vernehmlassung eingeholt. Dennoch und ohne Kenntnis des Beschwerdeinhalts hat der Beschwerdegegner am 3. Dezember 2025 eine Eingabe per E-Mail gemacht, in welcher er eine angemessene Parteientschädigung für seinen Aufwand im Beschwerdeverfahren verlangt. Ihm sind allerdings keine weiteren Umstände entstanden, weshalb keine Parteientschädigung zuzusprechen ist. (Dispositiv auf nachfolgender Seite) Kantonsgericht KG Seite 6 von 6 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Entscheid der Präsidentin des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 7. August 2025 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens werden A. _____ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet. 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, 13. Januar 2026/fju Die Präsidentin Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

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