

FR_GERICHTE 102 2025 65 vom 28. Mai 2025

FR Kantonsgericht, 2025-05-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2025_65

FR: FR_GERICHTE 102 2025 65 du 28 mai 2025

IT: FR_GERICHTE 102 2025 65 del 28 maggio 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 allfälligen 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). Der monatliche Mietzins des Berufungsklägers beträgt gemäss Mietvertrag und Angaben der Parteien CHF 1'400.- für die Wohnung inklusive den Parkplatz, womit der Streitwert CHF 8'400.- betreffend die Ausweisung beträgt. Zudem beantragt der Berufungsbeklagte Schadenersatz für die Zeit der unrechtmässigen Besetzung der Mietobjekte (CHF 7'000.-). Demnach übersteigt der Streitwert im Berufungsverfahren CHF 10'000.- und auf die Berufung ist einzutreten. Der Streitwert für die Beschwerde ans Bundesgericht ist mit CHF 15'400.- 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). Der Entscheid wurde dem Berufungskläger am 28. März 2025 zugestellt. Die am 3. April 2025 eingereichte Berufung erfolgte somit 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. 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

Kantonsgericht KG Seite 4 von 6 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). Mit Ausnahme des ärztlichen Zeugnisses vom 28. März 2025 handelt es sich bei allen im Berufungsverfahren neu eingereichten Unterlagen um unechte Noven, welche im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden können. Gleiches gilt für die neu vorgebrachten Tatsachenbehauptungen in Bezug auf den Kontakt zwischen dem Sozialdienst und der Verwaltung sowie die Tilgung offener Schulden.

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. 2.1

Der Berufungskläger macht mit Hinweis auf das eingereichte Arztzeugnis geltend, er sei zurzeit 100% krankgeschrieben und aus medizinischen Gründen nicht in der Lage, seinen Umzug zu organisieren und durchzuführen. Zudem habe er einen Antrag für eine Beistandschaft eingereicht, weil er mit der gesamten Situation überfordert sei und Unterstützung für die Organisation des Umzuges benötige, aber die Ernennung einer Beistandschaft brauche Zeit. Er ersucht daher um Verlängerung der Ausweisungsfrist.

E. 2.2

In seinem Entscheid vom 27. März 2025 hiess der Präsident des Mietgerichts des Sensebezirks das Gesuch um Mieterausweisung teilweise gut. Er wies den Berufungskläger

aus der von ihm gemieteten Wohnung und vom Parkplatz an der D. _____ aus, wobei dieser die Räumlichkeiten innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft vollständig geräumt zu verlassen und allfällige Schlüssel dem Berufungsbeklagten auszuhändigen hat. Es wurde zwar ein Gesuch um Verlängerung der Ausweisungsfrist und damit sinngemäss um Aufschub der Räumung, aber kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt. Die beschlossene Ausweisung, welche an sich nicht angefochten wird, ist folglich grundsätzlich nach Eintritt der Rechtskraft zu vollziehen, auch wenn der Mieter ärztlich krankgeschrieben ist. Dem eingereichten ärztlichen Zeugnis des Freiburger Netzwerks für psychische Gesundheit vom 28. März 2025 lässt sich entnehmen, dass der Berufungskläger für die Zeit vom 28. März bis 28. April 2025 100% arbeitsunfähig ist. Hinzugefügt wurde, dass er aus medizinischen Gründen derzeit und bis auf Weiteres nicht in der Lage sei, umzuziehen oder einen Umzug zu organisieren. Unter Berücksichtigung dieser besonderen Umstände wird die gerichtliche Ausweisung auf den 30. Juni 2025 angeordnet, was dem Berufungskläger etwas mehr Zeit gibt, mit Unterstützung des Sozialdienstes eine neue Wohnung zu finden.

E. 3.1

Sinngemäss bringt der Berufungskläger weiter vor, der vorinstanzliche Entscheid halte widersprüchlich fest, er besetze die Wohnung seit dem 1. November 2024 unrechtmässig und seit

Kantonsgericht KG Seite 5 von 6 dem 31. Dezember 2024 bestehe kein Mietverhältnis mehr. Auf die übrigen Ausführungen betreffend Abreden zwischen dem Sozialdienst und der Verwaltung und der Übernahme der Mietkosten durch den Sozialdienst kann wie erwähnt nicht eingegangen werden, da es sich dabei um unechte Noven handelt, welche im Berufungsverfahren unzulässig sind.

E. 3.2

Die Vorinstanz qualifizierte die erfolgte Kündigung vom 6. September 2024 per 31. Oktober 2024 als ordentliche Kündigung und hielt fest, dass die dreimonatige Kündigungsfrist eingehalten worden sei, nicht jedoch der Kündigungstermin. Die Kündigung gelte daher für den nächstmöglichen Termin, d.h. per 31. Dezember 2024, womit das Mietverhältnis Ende Dezember 2024 endete und seitdem kein Mietverhältnis mehr bestehe. Dennoch sprach es dem Berufungsbeklagten für die Monate November 2024 bis März 2025 Schadenersatz zu. Im Rahmen einer Mieterausweisung bzw. im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen sei es grundsätzlich möglich, einen Schadenersatz zuzusprechen, wobei ein konkreter Betrag vom Gesuchsteller anzugeben sei und nicht über das Entscheiddatum hinaus entschieden werden könne. Dem angefochtenen Entscheid ist zu entnehmen, dass der Gesuchsteller in seinem Gesuch um Mieterausweisung beantragte, ihm sei als Schadenersatz ein monatlicher Betrag von CHF 1'400.- für die unrechtmässige Besetzung ab dem 1. November 2024 bis zur vollständigen Räumung der gemieteten Sache zuzüglich Verzugszinsen von 5% pro Jahr ab jeder monatlichen Fälligkeit zu bezahlen. Es ist zutreffend, dass ein Widerspruch zwischen dem durch die Vorinstanz festgelegten Enddatum des Mietverhältnisses und der Zeitperiode für den zugesprochenen Schadenersatz besteht. Es ist aufgrund der Akten nicht ersichtlich, weshalb der Vorrichter von einer ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist auf den 31. Dezember 2024 ausgeht, denn am 19. Juni 2024 wurde dem Mieter eine Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung zugestellt. Unter Einhaltung der Zahlungsfrist von

30 Tagen wurde mit amtlichem Formular am 6. September 2024 die Kündigung auf den 31. Oktober 2024 ausgesprochen. Dass diese Kündigung mangelhaft ist, ist nicht ersichtlich. Wenn der Vorrichter diese Meinung vertreten hätte, so hätte er auf das Gesuch nicht eintreten und nicht die ausserordentliche Kündigung in eine ordentliche Kündigung umwandeln dürfen. Doch wie dem auch sei, ist zugunsten des Berufungsklägers vom Ende des Mietverhältnisses per 31. Dezember 2024 auszugehen. Bis zu diesem Zeitpunkt war der Mietzins gemäss Mietvertrag vom 22. Dezember 2016 geschuldet. Ein Anspruch auf Zahlung von Schadenersatz wegen unrechtmässiger Besetzung besteht folglich erst ab 1. Januar 2025 und bis zur fälligen Miete für den Monat Mai 2025. Als mittlerer Verfalltag für die Zeit von 1. Januar 2025 bis 31. Mai 2025 gilt der 15. März 2025. Ab diesem Datum ist ein Verzugszins von 5% geschuldet (Art. 104 OR).

E. 4.1

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. 4.2

Weder der Berufungskläger noch der Berufungsbeklagte sind anwaltlich vertreten. Es sind daher keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Kantonsgericht KG Seite 6 von 6 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid des Präsidenten des Mietgerichts des Sensebezirks vom 27. März 2025 wird in Ziff. 2 und 5 abgeändert und lautet neu wie folgt:

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