Tribunal fédéral – 4A_340/2026
I^re^ Cour de droit civil
Arrêt du 17 août 2026

Procédure

Transaction judiciaire

Art. 205 CPC

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

Dans cet arrêt, il est question d'un recours formé par des locataires en lien avec une demande de révision, à la suite d'un accord trouvé dans le cadre d'une procédure de conciliation. L'accord indique que « ***Das Mietverhältnis endet definitiv am 30. April 2025*** [en français : Le bail prend définitivement fin le 30 avril 2025] ». Les locataires estiment pour leur part avoir fait l'objet de pressions lors de la conclusion de celui-ci (selon elles : risque de sans-abrisme ; expulsion ; charges financières et sanitaires).

Le Tribunal fédéral rappelle en l'espèce l'importance de la confidentialité pour le succès – éventuel – de la conciliation. Les dépositions des parties ne doivent ainsi ni figurer au procès-verbal de conciliation ni être prises en compte dans le cadre de la procédure au fond (art. 205 al. 1 CPC ; consid. 2.3).

Sur le fond, le Tribunal fédéral souligne que l'existence d'une erreur lors de la conclusion du règlement relève des faits et, partant, de l'appréciation des preuves. Or les locataires ne parviennent toutefois pas à démontrer que la décision attaquée est entachée d'arbitraire sur ce point. Par ailleurs, la Cour considère qu'il ressort de manière claire de la formulation de l'accord que la fin du bail était fixée à la date indiquée, et ce, même pour des profanes (consid. 3.2-3.3).

Le recours est ainsi **rejeté**.

Besetzung
Bundesrichter Hurni, Präsident,
Bundesrichter Denys,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte
A.A. und B.A.,
Beschwerdeführer,

gegen

C. AG,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Anfechtung eines gerichtlichen Vergleichs,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 17. März 2026 (410 25 283).

Sachverhalt:

A.
A.A. und B.A. (Beschwerdeführer) **als Mieter schlossen am 13. Februar 2025 mit der C. AG** (Beschwerdegegnerin) **als Vermieterin vor der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Basel-**

Landschaft einen Vergleich. **Darin kamen die Parteien überein, ihr Mietverhältnis ende per 30. April 2025 definitiv**.

B.
Mit Revisionsgesuch vom 15. August 2025 beantragten die Mieter der Schlichtungsstelle, **den Vergleich vom 13. Februar 2025 für unwirksam zu erklären**.

B.a. **Mit Entscheid vom 4. September 2025 wies die Schlichtungsstelle das Revisionsgesuch ab**. Der Wortlaut und die Folgen des Vergleichs seien klar. Die Mieter hätten sich deshalb mit Zustellung des Ausweisungsentscheids des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft vom 4. August 2025 nicht in einem Irrtum über die "tatsächliche rechtliche Tragweite" des Vergleichs befinden können. Es liege kein Revisionsgrund vor. Zudem müsse die Revision innert 90 Tagen seit seiner Entdeckung verlangt werden. Das Gesuch sei rund fünf Monate nach Ablauf der Vergleichswiderrufsfrist gestellt worden, weshalb mehr als fraglich sei, ob die Revisionsfrist gewahrt sei.

B.b. Die von den Mietern gegen diesen Entscheid geführte Beschwerde wies das Kantonsgericht Basel-Landschaft am 17. März 2026 ab, soweit es darauf eintrat, nachdem es das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege zufolge Aussichtslosigkeit abgewiesen hatte. Es auferlegte den Mietern die Entscheidgebühr von Fr. 600.--.

B.b.a. Die Mieter hatten sich auf Willensmängel berufen und geltend gemacht, ihnen sei die volle Tragweite des Vergleichs erst durch die schriftliche Begründung des Ausweisungsurteils des Zivilkreisgerichts vom 4. August 2025 bewusst geworden. Als Laien seien ihnen die effektiven Folgen des Vergleichs, insbesondere dessen präkludierende Wirkung, nicht klar gewesen. Sie hätten angenommen, eine materielle Prüfung der Kündigung sei weiterhin möglich. Zudem seien sie im Schlichtungsverfahren unter Druck gestanden.

B.b.b. **Das Kantonsgericht erkannte, die Mieter hätten nicht näher begründet, inwiefern sich die behauptete Drucksituation auf den Vergleichsabschluss ausgewirkt haben und daraus ein Willensmangel entstanden sein sollte**. Auch einen Irrtum hätten sie nicht rechtsgenüglich nachgewiesen. **Der Vergleichstext laute kurz und deutlich: "Das Mietverhältnis endet definitiv am 30. April 2025"**. Der Inhalt sei klar und biete keinen Interpretationsspielraum. Die Mieter hätten im damaligen Schlichtungsgesuch vom 22. Januar 2025 ausgeführt, sie akzeptierten die Kündigung des Mietverhältnisses, ersuchten indessen um eine Erstreckung bis 30. April 2025. Die Parteien hätten sich demnach in einer Vereinbarung vergleichsweise geeinigt, in der dem Erstreckungswunsch vollständig entsprochen und eine weitere Erstreckbarkeit ausgeschlossen worden sei, was üblicherweise mit dem Wort "definitiv" zum Ausdruck gebracht werde. Dass den Mietern damals nicht bewusst gewesen sei, dass auf die Frage der Gültigkeit der Kündigung nicht mehr zurückgekommen werden könne, sei deshalb nicht glaubhaft. Auch der Einwand, erst im Ausweisungsverfahren sei ihnen bewusst geworden, dass aufgrund des abgeschlossenen Vergleichs das Mietverhältnis als per Ende April 2025 aufgelöst gelte, und dass sie sich bei Abschluss des Vergleichs über diese Tragweite geirrt hätten, erscheine nur vorgeschoben. Inwiefern wichtige, den Mietern angeblich nicht zugängliche Unterlagen zum geltend gemachten Willensmangel geführt haben sollten, sei vor dem Hintergrund des klaren und aus sich selbst heraus verständlichen Wortlauts des Vergleichstexts nicht nachvollziehbar.

B.b.c. Den Einwand, die Schlichtungsstelle habe bei Abschluss des Vergleichs die Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 ZPO) und den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie die Vermieterin nicht angewiesen habe, entsprechend der Aufforderung der Mieter Mahnungen, Kündigungsschreiben und Zahlungsbelege vorzulegen und zu edieren, erachtete das Kantonsgericht nicht für stichhaltig. Die Mieter begründeten nicht, was sich am Abschluss des Vergleichs bei Vorliegen dieser ihnen ohnehin bekannten Unterlagen geändert hätte.

B.b.d. Die Rüge einer Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die fehlende Möglichkeit zur Einsicht in das Protokoll der Schlichtungsverhandlung erachtete das Kantonsgericht als unbegründet. Die Mieter hatten geltend gemacht, sie hätten bereits bei der Schlichtungsstelle einen Antrag auf Edition des Protokolls der Schlichtungsverhandlung vom 13. Februar 2025 einschliesslich sämtlicher Beilagen, handschriftlicher Notizen und etwaiger separater Protokollteile gestellt. Dieser sei im Revisionsentscheid unbehandelt geblieben. Das Kantonsgericht bemängelte, die Mieter legten auch in diesem Zusammenhang in keiner Weise dar, inwiefern die Unkenntnis des Inhalts des Schlichtungsverhandlungsprotokolls zu einer mangelhaften Willensbildung beim Abschluss des Vergleichs über die definitive Auflösung des Mietverhältnisses per 30. April 2025 geführt haben könnte. Solches sei auch nicht anzunehmen, zumal im Schlichtungsverfahren zu den Vergleichsgesprächen kein Protokoll geführt werde. Die Verhandlung werde vertraulich geführt und im Rahmen der Schlichtungsverhandlung geäusserte Parteibehauptungen erfolgten unpräjudiziell frei von jeglicher Bindungswirkung (Art. 205 ZPO). Der Inhalt des Schlichtungsprotokolls beschränke sich deshalb auf das Datum der Schlichtung, die Namen der teilnehmenden Parteien und das Ergebnis der Verhandlung.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen und eventuell subsidiärer Verfassungsbeschwerde beantragen die Mieter dem Bundesgericht im Wesentlichen, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Sache an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Eventuell sei das Revisionsgesuch gutzuheissen und die Sache an die Schlichtungsstelle zur Fortsetzung des Verfahrens zurückzuweisen. Die Mieter wenden sich gegen den Kostenentscheid und verlangen, ihnen sei für das kantonale Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege im Umfang einer Befreiung von den Gerichtskosten zu gewähren. Sie ersuchen auch für das Verfahren vor Bundesgericht um unentgeltliche Rechtspflege. Es wurde keine Vernehmlassung eingeholt.

Erwägungen:

1.
In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde in Zivilsachen in mietrechtlichen Fällen grundsätzlich nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 15'000.-- beträgt. Die Angabe in der Rechtsmittelbelehrung, der Streitwert betrage unter Fr. 30'000.--, sagt über die Zulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen nichts aus.

1.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, Gegenstand des kantonalen Verfahrens sei die Wirksamkeit des Vergleichs gewesen, der die Beendigung des Mietverhältnisses festgelegt habe. Im sachlich verbundenen Ausweisungsverfahren habe die Vorinstanz den Streitwert auf Fr. 14'940.-- festgelegt. Dieser Betrag entspreche sechs Monatsmieten zu Fr 2'490.-- und beruhe damit auf dem früheren Mietzins. Bereits in ihrer Berufung vom 15. August 2025 hätten die Beschwerdeführer den im massgebenden Streitzeitraum geltenden Mietzins aktenkundig gemacht: einen Nettomietzins von Fr. 2'358.-- pro Monat und den jährlichen Bruttomietzins von Fr. 32'016.--. Dies entspreche einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'668.--. Dieser Mietzins habe seit November 2024 gegolten und damit während der für die Kündigung, den Vergleich und das kantonale Verfahren massgebenden Zeit. Selbst unter Anwendung derselben, zurückhaltenden Sechsmonatsmethode ergebe sich ein Streitwert von mindestens Fr. 16'008.--. Die Grenze von Fr. 15'000.-- sei damit erreicht. Da die Wirksamkeit der Beendigung und damit der Fortbestand des Mietverhältnisses streitig gewesen seien, spreche die bundesgerichtliche Streitwertpraxis im Übrigen für einen noch höheren Streitwert. Eventuell werde die Beschwerde als subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht.

1.2. Der Streitwert bestimmt sich bei Beschwerden gegen Endentscheide nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG).

1.2.1. Ursprünglich hatten die Beschwerdeführer nach den Feststellungen im Revisionsentscheid beantragt, es sei das Mietverhältnis bis zum 30. April 2025, also um drei Monate, zu erstrecken. Damit wäre die Streitwertgrenze auch nach den von den Beschwerdeführern gemachten Angaben zur Höhe des Mietzinses nicht erreicht. Die Gültigkeit der Kündigung war nach ihren eigenen Angaben nicht Gegenstand des Vergleichs und gemäss ihren Ausführungen im Schlichtungsgesuch auch nicht Gegenstand des Schlichtungsverfahrens. Insoweit könnte der Gültigkeit der Kündigung auch für die Bestimmung des Streitwerts keine Bedeutung zukommen.

1.2.2. In einem gewissen Widerspruch zu ihren Ausführungen im Schlichtungsgesuch, die sie vor Bundesgericht als Hinnahme der Kündigung zum Zweck des damals gestellten Erstreckungsbegehrens verstanden wissen wollen, behaupten die Beschwerdeführer sinngemäss, sie hätten an der Schlichtungsverhandlung die Nichtigkeit der Kündigung geltend gemacht, die Nichtigkeit mangels Unterlagen jedoch nicht belegen können. Dass sie ihr Rechtsbegehren angepasst hätten, machen sie damit aber nicht geltend (daher fiele die eventuell beantragte Rückweisung zur Weiterführung des Verfahrens ausser Betracht - die beantragte Erstreckungsdauer war bereits bei Einreichen des Revisionsbegehrens längst abgelaufen). Art. 257d OR regelt die Kündigungsmöglichkeit bei Zahlungsrückstand. Hier ist eine Erstreckung ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Würde die Gültigkeit der Kündigung anerkannt, könnte keine Erstreckung gewährt werden. Nichts hindert aber die Mieter im Rahmen der Dispositionsmaxime, lediglich eine Erstreckung zu verlangen, deren Zulässigkeit aber mit der Nichtigkeit der Kündigung zu begründen. Das kann etwa Sinn machen, wenn die Mieterschaft mit einer Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist einverstanden ist, aber nicht mit dem Termin, auf den die Kündigung ausgesprochen wurde. Daraus, dass die Nichtigkeit der Kündigung nach Angaben der Beschwerdeführer an der Schlichtungsverhandlung thematisiert wurde, folgt mithin nicht zwingend, dass die Gültigkeit der Kündigung eigentliches Prozessthema und nicht bloss eine Vorfrage für die Zulässigkeit der Erstreckung war.

1.3. Die Frage braucht nicht vertieft zu werden, da der genannte Widerspruch der ganzen Beschwerde zugrunde liegt, so dass ihr, selbst wenn sie als Beschwerde in Zivilsachen entgegenzunehmen wäre, kein Erfolg beschieden sein könnte.

2.
Zunächst sind die formellen Einwände der Beschwerdeführer zu behandeln, namentlich die Rügen der Verletzung des rechtlichen Gehörs:

2.1. Die Beschwerdeführer rügen eine Gehörsverletzung mit Blick auf die Feststellung, sie hätten zwar behauptet, im Schlichtungsverfahren unter Druck gestanden zu haben, jedoch nicht näher begründet, inwiefern sich dies auf den Vergleichsabschluss ausgewirkt habe und daraus ein Willensmangel entstanden sein solle.

2.1.1. Die Beschwerdeführer behaupten, sie hätten im Revisionsgesuch die konkreten Belastungsfaktoren bezeichnet und erklärt, sie hätten den Vergleich in der Annahme unterzeichnet, die Kündigungswirksamkeit könne später geprüft werden. Die Drucklage habe den Irrtum verstärkt und zur Zustimmung geführt, um eine sofortige Eskalation zu vermeiden. Zudem hätten sie die drohende Obdachlosigkeit, sozialhilferechtliche Verfahren, die fehlende Anschlusslösung, finanzielle und gesundheitliche Belastungen sowie die fehlende anwaltliche Vertretung aufgezählt. Der Vergleich sei nicht aus freier, informierter Entscheidung, sondern zur Abwendung der unmittelbar befürchteten Ausweisung geschlossen worden.

2.1.2. Diese Vorbringen treffen nicht den entscheidenden Punkt: **Sie erklären nicht, warum die Beschwerdeführer im Schlichtungsgesuch die Gültigkeit der Kündigung anerkennen und lediglich**

eine Erstreckung verlangen, statt sich auf die Ungültigkeit der Kündigung zu berufen, bei der die drohende Obdachlosigkeit nicht bloss aufgeschoben wäre, sondern nicht mehr konkret drohen würde. Sinn würde das Verhalten allerdings ergeben, wenn den Beschwerdeführern die Nichtigkeit der Kündigung nicht bewusst gewesen wäre. Sie machen vor Bundesgericht aber selbst geltend, sie hätten sich an der Verhandlung auf die Nichtigkeit berufen. Insoweit ist nicht nachvollziehbar, wie die Drucklage den Irrtum verstärkt haben könnte. Denkbar wäre zwar (auch mit Blick auf den Wunsch, eine sofortige Eskalation zu vermeiden), dass die Beschwerdeführer annahmen, sie erlangten eher das Einverständnis der Beschwerdegegnerin zu einer Erstreckung, wenn sie die Nichtigkeit (noch) nicht zum Prozessthema machten. **Das Vertrauen der Beschwerdegegnerin in die Hinnahme der Kündigung auszunutzen, um einen Vergleich über die Erstreckung zu erlangen, nur um dann nachträglich die Gültigkeit der Kündigung wieder in Abrede zu stellen, wäre aber widersprüchlich und missbräuchlich und verdiente ganz unabhängig davon, ob der Vergleich einer Prüfung der Kündigung entgegensteht, keinen Rechtsschutz**.

2.2. Die Beschwerdeführer rügen, an der Schlichtungsverhandlung vom 13. Februar 2025 seien die materiellen Unterlagen zu Mahnung, Kündigung und Zahlungen nicht vorgelegt worden. Entscheidend sei der Kenntnis- und Beweisstand im Zeitpunkt des Vergleichsschlusses. Dass diese Dokumente Monate später dem Revisionsgesuch beigelegt werden konnten, beseitige die Beweislücke an der Schlichtungsverhandlung nicht. **Die Mahnungen, das Kündigungsschreiben und die Zahlungsbelege waren den Beschwerdeführern nach den Feststellungen der Vorinstanz bereits bekannt**. Die Beschwerdeführer haben nach eigenen Angaben die Nichtigkeit behauptet, diese aber mangels Belegen nicht nachweisen können. Die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung (hier namentlich, dass die gesetzlich geforderte Frist angesetzt und abgewartet wurde, bevor die Kündigung ausgesprochen wurde) wären aber von derjenigen Partei zu behaupten und zu beweisen gewesen, die sich auf die Zulässigkeit der ausserordentlichen Kündigung berief, nämlich der Beschwerdegegnerin. **Vor diesem Hintergrund legen die Beschwerdeführer auch vor Bundesgericht nicht nachvollziehbar dar, weshalb die fehlende Vorlage der Dokumente kausal dafür gewesen sein sollte, dass sie den Vergleich abgeschlossen oder im Schlichtungsbegehren lediglich eine Erstreckung verlangt haben. Sie behaupten nicht, sie hätten bei Abschluss des Vergleichs nicht gewusst, dass die Kündigung die 30-tägige Zahlungsfrist nicht respektiert hatte und darum an sich unwirksam war** (vgl. BGE 121 III 156 E. 1c/aa; Urteil des Bundesgerichts 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 3.1, nicht publ. in: BGE 149 III 67).

2.3. Weiter rügen die Beschwerdeführer, sie hätten im Revisionsverfahren den vollständigen Schlichtungsaktenbestand, insbesondere vorhandene Beilagen, handschriftliche Notizen und allfällige weitere bzw. separate Protokollteile verlangt. Dieser zweite Aktenkomplex hätte belegen sollen, welche Einwände an der Verhandlung erhoben, welche Unterlagen verlangt, welche Belehrungen erteilt und welche Punkte tatsächlich zum Gegenstand des Vergleichs gemacht worden seien.

2.3.1. In Bezug auf das Protokoll ist zu unterscheiden zwischen dem Recht auf Akteneinsicht (Art. 53 Abs. 2 ZPO) und dem Recht auf Beweisabnahme (Art. 152 Abs. 1 ZPO), auch wenn es bei beidem letztlich um Aspekte des rechtlichen Gehörs (vgl. hierzu: BGE 142 I 86 E. 2.2; 135 I 187 E. 2.2; 127 I 54 E. 2b mit Hinweis) geht. Aus diesem wird eine allgemeine Aktenführungspflicht der Behörden abgeleitet, als Gegenstück zum Akteneinsichts- und Beweisführungsrecht der Parteien (BGE 142 I 86 E. 2.2; 130 II 473 E. 4.2; 124 V 389 E. 4a und b). Allerdings dürfen zufolge der Vertraulichkeit des Schlichtungsverfahrens in dessen Rahmen Aussagen der Parteien weder protokolliert noch später im Entscheidverfahren verwendet werden unter Vorbehalt einer Verwendung der Aussagen im Falle eines Entscheidvorschlages oder Entscheides der Schlichtungsbehörde (Art. 205 ZPO). Die Vertraulichkeit des Schlichtungsverfahrens ist für den (möglichen) Erfolg der Schlichtung von grosser Bedeutung. Die Parteien sollen sich frei unterhalten können (BGE 140 III 70 E. 4.3 S. 72; Urteil des Bundesgerichts 5A_42/2025 vom 17. November 2025 E. 3.5; vgl. auch BGE 152 III 61 E. 6.2.4).

2.3.2. Die Vorinstanz hat festgehalten, der Inhalt des Schlichtungsprotokolls beschränke sich allgemein auf das Datum der Schlichtung, die Namen der teilnehmenden Parteien und das Ergebnis der Verhandlung. Für eine Verletzung ihres Anspruchs auf Beweisführung müssten die Beschwerdeführer aufzeigen, was präzis das Protokoll zusätzlich enthält und für welche Behauptung sie dies als Beweis angeboten haben. Insoweit ist eine Verletzung des Beweisanspruchs nicht hinreichend dargetan.

2.3.3. Soweit die Beschwerdeführer bemängeln, ihnen sei keine Einsicht in das Protokoll gewährt worden, erklärt dies zwar, warum keine entsprechenden Angaben erfolgten. Auch wäre Akteneinsicht an sich unabhängig davon zu gewähren, ob die Unkenntnis des Inhalts des Schlichtungsverhandlungsprotokolls zu einer mangelhaften Willensbildung beim Abschluss des Vergleichs geführt haben könnte, ganz abgesehen davon, dass dies keine Voraussetzung für die Relevanz des Protokolls darstellen kann - es würde genügen, wenn das Protokoll Indizien enthielte, gestützt auf die sich der behauptete Irrtum allenfalls nachweisen liesse, auch wenn die fehlende Kenntnis des Protokolls keinerlei Einfluss auf die Willensbildung hatte. Und selbst wenn das Protokoll nur die von der Vorinstanz genannten Angaben enthält, ändert das nichts am Akteneinsichtsrecht der Parteien. Insoweit ist der angefochtene Entscheid nicht nachvollziehbar. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Verbot des Rechtsmissbrauchs ist es aber nicht zulässig, formelle Rügen, die in einem früheren Prozessstadium hätten geltend gemacht werden können, bei ungünstigem Ausgang noch später vorzubringen (BGE 141 III 210 E. 5.2; 135 III 334 E. 2.2; 134 I 20 E. 4.3.1) :

2.3.3.1. Die Beschwerdeführer machen aber selbst geltend, sie hätten mit ihrem Revisionsgesuch die Edition des vollständigen Protokolls verlangt. Die Schlichtungsstelle habe der Vermieterseite Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine Verfügung über das Editions- und Akteneinsichtbegehren sei nicht ergangen. Die Beschwerdegegnerin habe die Revision bestritten und ausgeführt, die Kündigung sei im Schlichtungsverfahren nie angefochten worden. In ihren Bemerkungen zu dieser Eingabe hätten die Beschwerdeführer bestritten, dass die Kündigungsnichtigkeit nie geltend gemacht worden sei. Sie hätten festgehalten, der Protokollauszug bilde den tatsächlichen Gesprächsverlauf nicht ab, die Verhandlung sei trotz fehlender Akten nicht vertagt worden. Da aber, wie die Beschwerdeführer selbst ausführen, keine Verfügung über das Editions- und Akteneinsichtbegehren ergangen war, hätten sie dieses im Rahmen der Ausarbeitung ihrer Stellungnahme wiederholen müssen, wenn sie daraus etwas hätten ableiten wollen. Nicht zulässig war es, den Entscheid abzuwarten, und erst nachträglich die mangelnde Akteneinsicht zu rügen.

2.3.3.2. Was das vorinstanzliche Verfahren anbelangt, machen die Beschwerdeführer zwar geltend, sie hätten den Editionsantrag in der Beschwerde erneuert. Die Vorinstanz habe die Beschwerde an die Gegenseite weitergeleitet und ausdrücklich festgehalten, die Akten der Erstinstanz seien bereits beigezogen worden. Nach Eingang der Stellungsnahme der Beschwerdegegnerin sei der Schriftenwechsel mit Verfügung vom 5. November 2025 unter Hinweis auf das freiwillige Replikrecht geschlossen worden. Auch hier konnten die Beschwerdeführer erkennen, dass das Verfahren fortgesetzt werden sollte, ohne dass ihnen die Akteneinsicht gewährt worden wäre. Sie hätten in diesem Moment reagieren und auf der Akteneinsicht bestehen müssen, wenn sie aus der fehlenden Akteneinsicht eine Gehörsverletzung hätten ableiten wollen. Auch hier war es nicht statthaft, mit der Beanstandung zuzuwarten, bis der Entscheid ergangen war.

3.
Damit verbleibt die Kernfrage des zu beurteilenden Falles, nämlich ob sich die Beschwerdeführer bei Abschluss des Vergleiches in einem Irrtum befunden haben.

3.1. Die Beschwerdeführer thematisieren in diesem Zusammenhang die besondere Beratungs-, Frage- und Abklärungsfunktion der Mietschlichtungsstelle. Sie behaupten, die Nichtigkeit der Kündigung sei an der Verhandlung thematisiert worden. Der protokollierte Vergleich habe sich demgegenüber auf

den Satz "Das Mietverhältnis endet definitiv am 30. April 2025" beschränkt. Er enthalte weder eine ausdrückliche Anerkennung der Rechtsgültigkeit der Kündigung noch einen ausdrücklichen Verzicht auf die Einrede ihrer Nichtigkeit. Unter diesen Umständen habe sich eine für die Willensbildung und die Reichweite des Vergleichs erhebliche Frage gestellt: Sollte mit dem Vergleich lediglich das Enddatum des Mietverhältnisses festgelegt und eine weitere Erstreckung ausgeschlossen werden, oder sollte zugleich endgültig auf die materielle Prüfung der Kündigung und auf die Nichtigkeitsrüge verzichtet werden? Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die Vorinstanz hätte prüfen müssen, ob die gesetzliche Funktion der Mietschlichtungsstelle in der konkreten Situation eine Klärung dieser erkennbaren Ungewissheit verlangt hätte.

3.2. Ob ein Irrtum vorlag, betrifft die tatsächlichen Verhältnisse, mithin die Beweiswürdigung. Die Beschwerdeführer mussten nachweisen, dass sie sich bei Abschluss des Vergleiches in einem Irrtum befunden hatten. Infolge der grundsätzlichen Bindung des Bundesgerichts an die Feststellungen im angefochtenen Entscheid, die im Wesentlichen sowohl für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 105 BGG; BGE 140 III 16 E. 1.3.1, 86 E. 2, 115 E. 2, 264 E. 2.3; je mit Hinweisen) als auch für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 118 BGG; BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 393 E. 7.1; 439 E. 3.2; 585 E. 4.1) gilt, müssten die Beschwerdeführer den angefochtenen Entscheid in Bezug auf den fehlenden Nachweis des Irrtums als im Ergebnis offensichtlich unhaltbar und damit willkürlich ausweisen. Gerade wenn man mit ihnen davon ausgeht, an der Schlichtungsverhandlung hätten sie die Nichtigkeit der Kündigung geltend gemacht, ist es aber im Ergebnis nicht offensichtlich unhaltbar anzunehmen, sie hätten nicht darüber geirrt, dass sie auf die Frage der Gültigkeit der Kündigung nicht mehr zurückkommen konnten. Wenn die Frage der Gültigkeit der Kündigung zwischen den Parteien ein Thema war, musste den Beschwerdeführern auch bewusst sein, dass die Formulierung "Das Mietverhältnis endet definitiv am 30. April 2025" nicht bedeuten konnte, das Mietverhältnis werde (ihrem Antrag entsprechend) bis zu diesem Zeitpunkt erstreckt, während die Gültigkeit der Kündigung mit Blick auf die Frage, ob das Mietverhältnis am vereinbarten Termin tatsächlich endet, später noch geprüft werden könnte. Dann stünde eben noch nicht fest, ob das Mietverhältnis definitiv am 30. April 2025 endet.

3.3. Die Beschwerdeführer suchen sich als Laien darzustellen, denen ein juristisches Konzept (die, wie sie es nennen, "präkludierende Wirkung" des Vergleichs) nicht klar gewesen sei. Darum geht es aber nicht. Im Vergleich ist festgehalten, das Mietverhältnis ende definitiv am 30. April 2025. Definitiv bedeutet gemäss Duden in diesem Zusammenhang: endgültig, abschliessend, ein für alle Mal. Dass ihnen diese Bedeutung nicht klar gewesen sei, behaupten die Beschwerdeführer nicht. Nach dem Vergleich endete das Mietverhältnis mithin endgültig, abschliessend und ein für alle Mal am 30. April 2025. Aus der Formulierung folgt auch für Laien unmissverständlich, dass das Ende des Mietverhältnisses abschliessend auf den genannten Termin festgesetzt wird und sich an diesem Termin nichts mehr ändert. Das Mietverhältnis endet unabhängig von der Rechtsgültigkeit der Kündigung, einem allfälligen Verzicht auf die Einrede der Nichtigkeit oder irgendwelchen anderen Umständen jedenfalls am festgesetzten Termin. Ob die Beschwerdeführer damit auf eine Geltendmachung der Nichtigkeit verzichtet haben und welche Wirkung dem Vergleich zukommt, ist nicht massgebend. Entscheidend ist, dass den Beschwerdeführern mit Blick auf die Formulierung klar sein musste, dass sie aus einer allfälligen Nichtigkeit der Kündigung keine Fortsetzung des Mietverhältnisses ableiten konnten. Denn diesfalls würde das Mietverhältnis nicht definitiv, endgültig, abschliessend und ein für alle Mal am 30. April 2025 enden, sondern nur für den Fall, dass sich die Kündigung als gültig erweisen sollte. Da die Beschwerdeführer nicht behaupten, ihnen sei die Bedeutung des Wortes definitiv nicht bekannt gewesen, musste ihnen auch als juristische Laien bewusst sein, dass eine Weiterführung des Mietverhältnisses über das vereinbarte Datum hinaus unter welchem Titel auch immer nicht vom Vergleich, zu dem sie ihr Einverständnis erklärt hatten, gedeckt war. Ihre Interpretation widerspricht dem klaren Wortlaut und liefe im Ergebnis darauf hinaus, dass das Mietverhältnis mindestens bis zum genannten Zeitpunkt fortbesteht. Auch den Beschwerdeführern als juristischen Laien musste bewusst sein, dass dies so nicht vereinbart war. Ihre

entgegengesetzte Behauptung wirkt konstruiert und unglaubhaft. Bestand aber die von den Beschwerdeführern behauptete Ungewissheit nicht, kann der Schlichtungsstelle auch keine mangelnde Klärung vorgeworfen werden.

3.4. Unabhängig davon, welche Unklarheiten mit Blick auf die Tragweite des Vergleichs allenfalls bestehen könnten, ist er in Bezug auf das Ende des Mietverhältnisses auch für Laien unmissverständlich: Jede Weiterführung des Mietverhältnisses über das vereinbarte Datum hinaus verstösst dagegen. Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die unentgeltliche Prozessführung mangels hinreichender Prozessaussichten verweigert hat, und auch vor Bundesgericht fällt die unentgeltliche Rechtspflege zufolge Aussichtslosigkeit der Begehren ausser Betracht (Art. 64 Abs. 1 BGG).

4.
Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ist abzuweisen. Darüber musste unter den gegebenen Umständen nicht vorgängig separat entschieden werden (Urteile des Bundesgerichts 4A_352/2025 vom 20. Oktober 2025 E. 4; 4A_20/2011 vom 11. April 2011 E. 7.2.2). Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da kein zu entschädigender Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführern auferlegt.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. August 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Luczak