

Décision arbitraire ;  
arbitraire dans  
l'appréciation des faits ;  
protection dans les cas  
clair ; assistance judiciaire ;  
évaluation des chances de  
succès

**Art. 9 Cst. ; 117 ss, 257  
al. 1 CPC**

Une décision n'est pas **arbitraire** (art. 9 Cst.) du seul fait qu'une solution différente aurait été possible ou même préférable ; la décision doit au contraire être **manifestement insoutenable**, se trouver en **contradiction évidente avec la situation de fait, méconnaître gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté**, ou **heurter de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité** (consid. 2.3). L'appréciation des preuves est arbitraire lorsque le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raison objective de prendre en compte des preuves pertinentes ou a tiré des déductions insoutenables des éléments recueillis. La partie recourante doit expliquer clairement et en détail en quoi l'arbitraire serait réalisé (consid. 2.3).

**La motivation du recours doit se trouver dans le mémoire de recours.** Le simple renvoi à des développements dans d'autres actes ou à des pièces ne suffit pas. **La partie recourante ne peut pas, dans une éventuelle réplique, compléter ou améliorer son recours** ; seules les allégations en lien avec les arguments présentés par une autre partie sont recevables (consid. 2.4).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la **procédure sommaire de protection dans les cas clairs** lorsque deux conditions sont remplies. **D'une part, l'état de fait ne doit pas être pas litigieux ou doit être susceptible d'être immédiatement prouvé** (ce qui est le cas lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais). **D'autre part, la situation juridique doit être claire** – exigence qui est remplie lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, conduisant à un résultat sans équivoque (consid. 4.2).

La maxime inquisitoire sociale, qui s'applique en principe aux litiges relatifs à la protection contre les congés en droit du bail, ne doit pas être contournée par l'application de la procédure de protection dans les cas clairs. **Le cas clair ne doit donc être admis que s'il n'existe aucun doute quant à l'exhaustivité de l'exposé des faits et que le congé apparaît clairement justifié sur cette base.** Si le locataire invoque la **compensation** en raison de défauts de la chose louée, il **doit pouvoir prouver immédiatement ses créances** (consid. 4.2).

**Le droit à l'assistance judiciaire suppose que la cause ne soit pas dépourvue de chance de succès (art. 117 let. b CPC).** Cette condition n'est pas remplie si les perspectives de gagner le procès sont considérablement inférieures aux risques de le perdre. Il convient de déterminer si une partie ayant des moyens financiers se déciderait à engager une procédure en réfléchissant raisonnablement. **Les chances de succès s'examinent indépendamment du rôle des parties, sauf en procédure de recours : dans ce cas, la position d'une partie ne peut être qualifiée de dépourvue de chances de succès si elle avait gagné en première instance (à moins que la décision attaquée souffre d'un vice manifeste, qui à lui seul doit entraîner son annulation)** (consid. 5.2.3).

Besetzung  
Bundesrichter Hurni, Präsident,  
Bundesrichterin Kiss,  
Bundesrichter Rüedi,  
Gerichtsschreiber Kistler.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,

2. B.A.,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber,  
Beschwerdeführer,

gegen

B. Sàrl,

vertreten durch Rechtsanwalt Armin Sahli,  
Beschwerdegegnerin,

Kantonsgericht Freiburg, II. Zivilappellationshof, Augustinergasse 3, 1700 Freiburg.

Gegenstand

Mieterausweisung, Rechtsschutz in klaren Fällen,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, II. Zivilappellationshof, vom 3. April 2025 (102 2025 13 und 102 2025 36).

Sachverhalt:

A.

**B.A. und A.A. (Mieter, Beschwerdeführer) schlossen am 28. Februar 2024 mit der B. Sàrl (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) einen Mietvertrag über eine 4.5-Zimmerwohnung und einen gedeckten Aussenparkplatz an der U.strasse in V. (Mietobjekt) ab.**

**Am 12. August 2024 versandte die Vertreterin der Vermieterin mit A-Post-Plus eine zweite Mahnung mit Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR für den teilweise ausstehenden Mietzins Juli 2024 und den vollständig ausstehenden Mietzins August 2024. Da die gemahnten Mietzinsausstände nicht fristgerecht beglichen wurden, kündigte die Vermieterin infolge Zahlungsverzugs am 23. September 2024 das Mietverhältnis in Anwendung von Art. 257d OR mit offiziellem Formular auf den 31. Oktober 2024.**

B.

**B.a. Am 5. November 2024 ersuchte die Vermieterin das Mietgericht des Sensebezirks gemäss Art. 257 ZPO um Ausweisung der Mieter und aller Bewohner aus dem Mietobjekt, um Berechtigung für die Räumung des Mietobjekts, gegebenenfalls mit polizeilicher Hilfe, sowie um Ermächtigung, die in der Wohnung befindlichen Gegenstände auf Kosten der Mieter für 30 Tage in einem Lager oder einer Box zu lagern und den Parkplatz von allen Fahrzeugen zu räumen.**

**Der Präsident des Mietgerichts trat mit Entscheid vom 13. Januar 2025 auf das Ausweisungsgesuch nicht ein und schrieb das Gesuch der Mieter um unentgeltliche Rechtspflege als gegenstandslos ab.**

**B.b. Mit Urteil vom 3. April 2025 hiess das Kantonsgericht Freiburg die gegen diesen Entscheid erhobene Berufung und das Ausweisungsgesuch der Vermieterin gut. Das Gesuch der Mieter um unentgeltliche Rechtspflege wies es ab.**

C.

**Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Mieter dem Bundesgericht, es sei das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben und die Berufung sei abzuweisen. Eventualiter sei ihnen für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren. Weiter sei ihnen für das**

bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren und es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Mit Verfügung vom 22. April 2025 wurde das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung superprovisorisch gutgeheissen.

In ihrer Stellungnahme vom 23. April 2025 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung. Die Beschwerdeführer beantragen in ihrer Replik vom 19. Mai 2025 erneut die Gutheissung des Gesuchs.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 143 III 140 E. 1).

1.2. Die Beschwerde richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG), die als oberes Gericht auf ein Rechtsmittel hin geurteilt hat (Art. 75 Abs. 2 BGG). Die Vorinstanz bestimmte den Streitwert auf über Fr. 15'000.--. Der für die Beschwerde in Zivilsachen in mietrechtlichen Fällen massgebende Streitwert ist damit erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG). Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2; 115 E. 2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahren, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht. Zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Offensichtlich unrichtig bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 145 V 188 E. 2; 140 III

115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

**2.3. Soweit die Beschwerdeführer die vorinstanzliche Beweiswürdigung rügen, ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft** (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). **Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der Beschwerdeführer übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist** (BGE 141 III 563 E. 4.1; 135 II 356 E. 4.2.1). **Das ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges oder entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat** (BGE 140 III 264 E. 3.2; 137 III 226 E. 4.2; 136 III 552 E. 4.2). Das Bundesgericht hebt einen Entscheid zudem nur auf, wenn er nicht bloss in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1). **Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen.** Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise aufzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3; 116 Ia 85 E. 2b).

**2.4. Die Begründung hat in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen. Der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus** (BGE 144 IV 173 E. 3.2.2; 140 III 115 E. 2; 133 II 396 E. 3.2). **Die beschwerdeführende Partei darf zudem eine allfällige Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben** (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2; 132 I 42 E. 3.3.4).

3.

**Die Beschwerde genügt den Begründungsanforderungen über weite Strecken nicht.** Die Beschwerdeführer schildern in ihren Ausführungen frei ihre eigene Sicht der Dinge und ergänzen den für das Bundesgericht von der Vorinstanz verbindlich festgestellten Prozesssachverhalt nach Belieben. Dabei zeigen sie weder hinreichend auf, inwiefern sie die Tatsachenbehauptungen bereits vor der Vorinstanz prozesskonform geltend machten, noch inwiefern die diesbezüglichen Feststellungen geradezu unhaltbar und damit willkürlich sein sollen. **Die Sachverhaltsergänzungen sind demnach unzulässig.** Es ist daher im Beschwerdeverfahren vollumfänglich vom Sachverhalt auszugehen, wie ihn die Vorinstanz festgestellt hat, und die Beschwerdeführer sind nicht zu hören, soweit sie ihre Rechtsrügen auf einen Sachverhalt stützen, der in den Tatsachenfeststellungen des angefochtenen Urteils keine Grundlage findet.

4.

4.1. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 257 ZPO, Art. 55 ZPO und Art. 271 OR.

4.2. **Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).** Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, **wird von der klagenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen** (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). **Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann** (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 620 E. 5.1.1). **Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt** (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2 mit Hinweisen).

Soweit die Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrags im Ausweisungsverfahren als Vorfrage zu beurteilen ist, beziehen sich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch darauf. Sind sie nicht erfüllt, ist kein Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren. Auf das Gesuch ist diesfalls nach Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht einzutreten (BGE 141 III 262 E. 3.2). **Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint** (BGE 142 III 515 E. 2.2.4 mit Hinweisen). **Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagtschen Einwände könne daran nichts ändern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falls nicht** (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; Urteile 4A\_211/2024 vom 11. Juni 2024 E. 3.1.1; 4A\_718/2016 vom 21. Februar 2017 E. 2.2).

**Soll sodann das vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellte Instrument des Rechtsschutzes in klaren Fällen 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** (Urteile 4A\_211/2024 vom 11. Juni 2024 E. 3.6.5; 4A\_333/2022 vom 9. November 2022 E. 5.2).

4.3. Die Vorinstanz hielt fest, die Erstinstanz sei auf das Ausweisungsgesuch nicht eingetreten, weil ihrer Ansicht nach die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen nicht erfüllt gewesen seien, da die Kündigung angefochten und darüber noch kein Urteil ergangen sei. **Im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen könne jedoch auch dann entschieden werden, wenn die vorangegangene ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstands vom Mieter gerichtlich angefochten und das daraus resultierende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig abgeschlossen worden sei.** Es sei daher die von der Erstinstanz unterlassene vorfrageweise Prüfung der Gültigkeit der Kündigung nachzuholen und damit zu entscheiden, ob auf das Gesuch effektiv nicht eingetreten werden könne.

**Bei der Prüfung der Gültigkeit der Kündigung hielt die Vorinstanz unter anderem gestützt auf die in den Akten befindlichen Fotos fest, dass Mängel an der Mietsache bestehen würden. Unklar sei aber,**

**wie hoch die Mietzinsreduktion ausfallen werde.** Aus den Rechtsbegehren der Beschwerdeführer in ihrer Klage vom 4. Dezember 2024 gehe hervor, dass eine Mietzinsreduktion von 40 % seit dem 1. April 2024 (Mietbeginn) bis zur vollständigen Mängelbeseitigung verlangt werde. Damit würden sie anerkennen, 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 sei auch keine schriftliche Abmahnung oder Hinterlegung des Mietzinses erfolgt, sondern der Mietzins sei nicht bezahlt worden. Unter diesen Umständen liege keine bewiesene Verrechnungsforderung vor und eine Verrechnung der Mängelforderungen mit dem geschuldeten Mietzins könne nicht zugelassen werden.**

**4.4. Die Beschwerdeführer rügen im Wesentlichen, die Beschwerdegegnerin habe vor der Erstinstanz nicht dargelegt, dass die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO auch hinsichtlich der Gültigkeit der Kündigung erfüllt seien.** Sie habe sich insbesondere nicht dazu geäußert, wie es zum Zahlungsverzug gekommen sei. So habe sie dem Ausweisungsrichter verschwiegen, dass die Beschwerdeführer die Kündigung fristgerecht angefochten und den Mietzins zurückbehalten hätten, da in der gemieteten Wohnung seit Mietbeginn schwere Mängel bestanden hätten, auf welche die Beschwerdegegnerin trotz mehrmaliger Abmahnung nicht eingegangen sei. **Die Beschwerdeführer hätten glaubhaft gemacht, dass die Kündigung wegen den schweren Mängeln missbräuchlich sei.** Diese Einwendungen habe der Ausweisungsrichter als glaubhaft beurteilt und sei deshalb auf das Ausweisungsgesuch nicht eingetreten. Erstmals in ihrer Berufungsschrift und damit verspätet habe die Beschwerdegegnerin den vor Mietgericht hängigen Prozess wegen Mängeln und Anfechtung der Kündigung thematisiert. Die Beschwerdegegnerin habe daher vor dem Ausweisungsrichter die Gültigkeit der Kündigung weder thematisiert noch bewiesen, weshalb die Vorinstanz nicht ohne Verletzung von Art. 55 Abs. 1 ZPO dies im Berufungsverfahren habe nachholen können.

**Die Vorinstanz habe sodann nur die formelle Gültigkeit der Kündigung wegen Zahlungsverzugs geprüft und die weiteren Umstände ausser Acht gelassen. Die Kündigung sei nicht missbräuchlich, weil sie während eines hängigen Verfahrens ausgesprochen worden sei, sondern weil die Beschwerdegegnerin auf die vielen Mängelrügen der Beschwerdeführer nicht reagiert und so den Zahlungsverzug geradezu provoziert habe.** Demnach sei die Kündigung trotz Zahlungsverzugs missbräuchlich. Schliesslich habe die Vorinstanz für die entscheidende Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung in anderen Akten eigene Abklärungen machen müssen. Das schliesse die Gutheissung des Ausweisungsgesuches im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO aus. Auf das Ausweisungsgesuch hätte daher nicht eingetreten werden dürfen.

**4.5. Mit ihren Vorbringen ergänzen die Beschwerdeführer den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt nach Belieben, ohne eine zulässige Sachverhaltsrüge zu erheben** (vgl. E. 2.2 hiervor). Gestützt auf den somit in unzulässiger Weise ergänzten Sachverhalt, machen sie geltend, die Beschwerdegegnerin habe die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO nicht hinreichend behauptet bzw. bewiesen und werfen der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 257 ZPO, Art. 55 ZPO bzw. Art. 271 OR vor. **Mit diesem unzulässigen Vorgehen vermögen die Beschwerdeführer keine Bundesrechtsverletzung darzutun.** So zeigen sie jedenfalls nicht hinreichend auf, inwiefern gestützt auf den von der Vorinstanz festgestellten und für das Bundesgericht verbindlichen Sachverhalt eine Bundesrechtsverletzung vorliegen soll.

**Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Vorinstanz habe für die entscheidende Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung in anderen Akten eigene Abklärungen machen müssen, was eine Gutheissung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO ausschliesse, vermögen sie ebenfalls keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen.** Die Vorinstanz hat aus einem Vergleich zwischen den Klagebegehren der Beschwerdeführer im Kündigungsanfechtungsverfahren und der Zahlungsaufforderung vom 12. August 2024 geschlossen, dass trotz bestehender Mängel am Mietobjekt keine bewiesene Forderung der Beschwerdeführer vorliege, die mit dem geschuldeten Mietzins verrechnet werden könne. **Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern nicht hinreichend dargelegt, inwiefern die Vorinstanz mit diesem Vorgehen Bundesrecht verletzt haben**

**soll.** So ist von einem sofort beweisbaren Sachverhalt auszugehen, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (vgl. E. 4.2 hiervor). Dies trifft vorliegend zu. Jedenfalls ändert im konkreten Fall der alleinige Umstand, dass Akten aus dem Kündigungsanfechtungsverfahren berücksichtigt wurden, nichts an der sofortigen Beweisbarkeit des Sachverhalts gemäss Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO.

**Ohnehin gehen die Beschwerdeführer, soweit sie den Sachverhalt nicht im Zusammenhang mit ihren Ausführungen zur angeblich missbräuchlichen Kündigung in unzulässiger Weise ergänzen, im Wesentlichen an den Erwägungen der Vorinstanz vorbei.** Zu Recht hat die Vorinstanz gestützt auf die oberwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung festgehalten, dass **im Mieterausweisungsverfahren der Mieter seine zur Verrechnung geltend gemachten Forderungen sofort beweisen können muss** (Urteil 4A\_333/2022 vom 9. November 2022 E. 5.2). **Ein solcher Beweis ist den Beschwerdeführern - der Beweiswürdigung der Vorinstanz zufolge - nicht gelungen.** Dass diese Beweiswürdigung geradezu willkürlich wäre, zeigen sie nicht auf. Die Rügen der Beschwerdeführer erweisen sich als unbegründet, soweit sie überhaupt zulässig sind.

5.

**Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe ihnen zu Unrecht keine unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren gewährt.**

5.1. Die Vorinstanz wies das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege mit einer doppelten Begründung ab.

5.2. Die Beschwerdeführer fechten beide Entscheidungsmotivationen an und genügen insofern ihrer Begründungspflicht (vgl. BGE 133 IV 119 E. 6.3; Urteil 4A\_368/2020 vom 9. Februar 2021 E. 1.2). Sie dringen allerdings mit ihren Rügen nicht durch:

**5.2.1. Die Vorinstanz hielt unter anderem fest, dem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege fehle eine Begründung zur Nichtaussichtslosigkeit der Rechtsbegehren.**

**5.2.2. Die Beschwerdeführer rügen, die Begründung der Vorinstanz sei überspitzt formalistisch.** Das Verfahren nach Art. 257 ZPO sei speziell und nicht jedermann ohne Weiteres zugänglich, was auch für das Berufungsverfahren nach einem solchen Entscheid gelte. Bei solchen Verfahren sei offensichtlich, dass der Beizug eines Anwaltes angezeigt sei. Sodann bezeichne die Vorinstanz die Rechtsbegehren zu Unrecht als aussichtslos. So sei der Ausweisungsrichter in seinem Entscheid auf das Ausweisungsgesuch nicht eingetreten, weshalb ihre Position nicht aussichtslos sein könnte. Sie hätten sich in ihrer Berufungsantwort klar und begründet gegen die Rechtsbegehren der Beschwerdegegnerin ausgesprochen. Welche weiteren Prognosen sie zu ihren Erfolgchancen hätten machen sollen, sei nicht ersichtlich. Das Kantonsgericht habe auch nicht berücksichtigt, dass die Beschwerdegegnerin gegen den Entscheid des Ausweisungsrichters Berufung erhoben habe.

**5.2.3. Nach Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Sofern es zur Wahrung der Rechte notwendig ist, umfasst die unentgeltliche Rechtspflege die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands (Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO).**

**Als aussichtslos sind Begehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde.** Eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er nichts kostet. **Ob im Einzelfall genügende**

**Erfolgsaussichten bestehen, beurteilt sich aufgrund einer vorläufigen und summarischen Prüfung der Prozessaussichten, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs massgebend sind (BGE 139 III 475 E. 2.2; 138 III 217 E. 2.2.4).**

**Die Anspruchsvoraussetzung der Nichtaussichtslosigkeit ist grundsätzlich unabhängig von der Parteirolle zu prüfen.** Sofern das Verfahren nicht eine besondere Rücksichtnahme auf die Parteirolle verlangt, beurteilt sich im Grundsatz die Aussichtslosigkeit der Rechtsbegehren des Beklagten nicht anders als für den Kläger; auch vom Beklagten kann erwartet werden, dass er offensichtlich berechnete Ansprüche anerkennt und nicht sinnlos prozessiert. **Im Rechtsmittelverfahren freilich präsentiert sich die Situation anders: Hier kann die Rechtsposition des Rechtsmittelbeklagten kaum als aussichtslos bezeichnet werden, wenn sie in erster Instanz vom Gericht geschützt worden ist. In der Regel ist daher die Nichtaussichtslosigkeit der Begehren des Rechtsmittelbeklagten zu bejahen. Von diesem Grundsatz rechtfertigt es sich jedoch abzuweichen, wenn der angefochtene Entscheid an einem offensichtlichen Mangel, namentlich an einem krassen Verfahrensfehler leidet, der für sich allein zur Aufhebung des Entscheids führen muss. Hier darf vom Rechtsmittelbeklagten erwartet werden, dass er sich dem Rechtsmittel des Gegners unterzieht und nicht unnötige Kosten generiert (BGE 139 III 475 E. 2.3 mit Hinweisen).**

**Die gesuchstellende Person hat nach Art. 119 Abs. 2 Satz 1 ZPO ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse darzulegen und sich zur Sache sowie über ihre Beweismittel zu äussern. Es trifft sie eine umfassende Mitwirkungsobliegenheit (Urteil 5A\_783/2022 vom 25. Januar 2023 E. 2.1.2; 5A\_456/2020 vom 7. Oktober 2020 E. 5.1.2). Zur Beurteilung der Erfolgsaussichten der Rechtsbegehren muss daher dem über die unentgeltliche Rechtspflege entscheidenden Gericht das tatsächliche und rechtliche Fundament der Klage vollständig dargelegt werden, soweit dies nach dem Stand des Verfahrens möglich und zumutbar ist (BGE 140 III 12 E. 3.4).**

**5.2.4. Der vor der Vorinstanz angefochtene Entscheid ist im Wesentlichen davon ausgegangen, dass auf das Ausweisungsgesuch nicht eingetreten werden könnte, da die Kündigung angefochten worden und kein Urteil ergangen sei. Diese Auffassung steht allerdings im Widerspruch zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung.** So ist das Bundesgericht in seiner mietrechtlichen Rechtsprechung wiederholt davon ausgegangen, dass über ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen auch dann entschieden werden darf, wenn die vorangehende ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstand vom Mieter gerichtlich angefochten wurde und das resultierende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig erledigt ist (BGE 141 III 262 E. 3.2 mit Hinweisen). **Das erstinstanzliche Urteil litt insoweit an einem offensichtlichen Mangel. Darüber hinaus lag ein sofort beweisbarer Sachverhalt und eine klare Rechtslage vor. Angesichts dieser konkreten Umstände, wäre es von den Beschwerdeführern als Berufungsbeklagte zu erwarten gewesen, dass sie zumindest darlegen, inwiefern ihre Rechtsbegehren nicht geradezu aussichtslos sind und ihnen deshalb die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren sei.** Gerade dies haben die Beschwerdeführer aber nach den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz zum Prozesssachverhalt nicht getan. **Die Beschwerdeführer zeigen sodann vor Bundesgericht nicht hinreichend auf, inwiefern sie vor der Vorinstanz die fehlende Aussichtslosigkeit ihrer Rechtsbegehren hinreichend dargetan hätten.** Erst recht zeigen sie nicht auf, inwiefern die diesbezüglichen Feststellungen der Vorinstanz zum Prozesssachverhalt geradezu willkürlich sein sollen.

**5.3. Die Rüge erweist sich als unbegründet.**

6.

**Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.** Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch der Beschwerdeführer um aufschiebende Wirkung gegenstandslos. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, war die Beschwerde von vornherein aussichtslos. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ist daher abzuweisen (vgl. Art. 64 Abs. 1 und 2 BGG). Die Beschwerdeführer werden somit unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig

(Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zu sprechen. Der Beschwerdegegnerin, die sich nur kurz zum Gesuch um aufschiebende Wirkung äusserte, ist kein nennenswerter Aufwand erwachsen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.

2.

Das Gesuch der Beschwerdeführer um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

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

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Freiburg, II. Zivilappellationshof, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. Juni 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Kistler