



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00

[www.fr.ch/tc](http://www.fr.ch/tc)

102 2024 56  
102 2024 145

## **Urteil vom 3. September 2024**

### **II. Zivilappellationshof**

#### **Besetzung**

Präsidentin:	Dina Beti
Richterin:	Catherine Overney
Ersatzrichter:	Daniel Schneuwly
Gerichtsschreiber:	Pascal Tabara

#### **Parteien**

**A.**\_\_\_\_\_ und **B.**\_\_\_\_\_, **Beschwerdeführer**, vertreten durch  
Rechtsanwalt Patrik Gruber

gegen

**PRÄSIDENT DES MIETGERICHTS DES SENSE- UND SEE-  
BEZIRKS, Beschwerdegegner**

#### **Gegenstand**

Ausstand (Art. 47 ff. ZPO; Art. 8 JG)

Beschwerde vom 28. März 2024 gegen den Entscheid des Miet-  
gerichts des Sense- und Seebezirks vom 13. März 2024

## Sachverhalt

A. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ sind Mieter einer Wohnung an der C.\_\_\_\_\_ in D.\_\_\_\_\_. Eigentümerin der Liegenschaft und Vermieterin der Wohnung ist infolge Fusion heute die E.\_\_\_\_\_. Im Anschluss an eine Gebäuderenovation zeigte die Vermieterin ihrer Mieterschaft am 7. Juni 2011 eine Mietzinsänderung an, die von den Mietern angefochten wurde. Am 8. September 2011 erstellte die Vermieterin eine Formularmitteilung für eine Mietzinsänderung auf CHF 1'770.- mit Wirkung per 1. Oktober 2011. Am 1. November 2011 stellte sie zudem den Mietern eine Formularmitteilung für eine Mietzinsänderung auf CHF 1'767.- mit Wirkung per 1. März 2012 zu. Schliesslich sprach sie am 28. November 2011 gegenüber den Mietern die Kündigung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2012 aus.

Die Mieter reichten am 14. Februar 2012 beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks Klage ein und beantragten, die am 28. November 2011 per 31. Januar 2012 ausgesprochene Kündigung sei aufzuheben; subsidiär sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken (Verfahren 25 2012 1). Am 23. Februar 2012 unterbreitete die Vermieterin dem Mietgericht des Sense- und Seebezirks eine Klage betreffend Mietzinsänderung und beantragte in der Hauptsache die Feststellung, dass die Mietzinsänderungen gemäss den Formularmitteilungen vom 8. September 2011 mit Wirkung per 1. Oktober 2011 wirksam seien. Eventualiter sei festzustellen, dass die Mietzinsänderungen gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011 per 1. März 2012 wirksam seien (Verfahren 25 2012 2). Das Mietgericht vereinigte die beiden Verfahren und beschränkte das Verfahren auf die Fragen, ob eine Einigung über eine Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2011 zustande gekommen sei und ob die Kündigung gültig sei. Mit Entscheid vom 27. September 2012 stellte es fest, dass keine Einigung über die Mietzinserhöhung bestehe und die Kündigung ungültig und aufzuheben sei. Eine gegen diesen Entscheid erhobene Berufung der Vermieterin wies der hiesige Hof am 21. Mai 2013 ab (Verfahren 102 2012 317). Dieser Entscheid wurde nicht angefochten und erwuchs in Rechtskraft.

Das Mietgericht führte in der Folge das Verfahren weiter und beschränkte es auf die Frage der Gültigkeit der Mietzinserhöhung gemäss der Formularmitteilung vom 1. November 2011. Die diesbezüglichen Urteile des Mietgerichts und des hiesigen Hofes (Verfahren 102 2015 56) wurden vor Bundesgericht angefochten. Mit Urteil vom 13. April 2016 wies dieses die Beschwerde der Mieter (Verfahren 4A\_366/2015) ab, soweit darauf einzutreten war. Im gleichen Entscheid hiess das Bundesgericht die Beschwerde der Vermieterin (Verfahren 4A\_368/2015), welche beantragte, es sei festzustellen, dass die Mietzinsänderung gemäss der Formularmitteilung vom 1. November 2011 per 1. März 2012 in vollem Umfang wirksam sei, teilweise gut, hob den angefochtenen Entscheid auf und wies die Sache an die Vorinstanz zurück. Im Nachgang an dieses Urteil hielt der hiesige Hof am 30. September 2016 (Verfahren 102 2016 98) fest, die materielle Berechtigung der geltend gemachten Mietzinserhöhung werde von der Vermieterin behauptet und von den Mietern bestritten, und sei vom Mietgericht bislang nicht geprüft worden. Die Angelegenheit wurde daher an das Mietgericht zurückgewiesen, um das Beweisverfahren in Bezug auf die materiellen Fragen zu führen und zu entscheiden. Der Hof wies ausdrücklich darauf hin, dies habe unter Berücksichtigung der Erwägungen des Bundesgerichtsentscheids vom 13. April 2016 zu geschehen, welcher festhalte, dass nur die materielle Berechtigung der Mietzinsänderung "*wertvermehrende Investitionen infolge Totalsanierung*" im Betrag von CHF 454.-, bzw. 43.14 % gemäss Formular vom 1. November 2011 noch zu beurteilen sei.

Die Angelegenheit wurde daraufhin vom Mietgericht wieder aufgenommen. Mit Entscheid vom 4. April 2019 hat dieses das Verfahren auf die Gültigkeit der einseitigen Mietzinserhöhung [vom 8. September 2011] beschränkt. Mit Entscheid vom 4. September 2019 hiess das Mietgericht die Klage teilweise gut und stellte fest, dass die Mietzinserhöhung vom 8. September 2011 per 1. Februar 2012 wirksam wurde. Die dagegen von den Mieter eingereichte Berufung wurde vom hiesigen Hof mit Entscheid vom 3. April 2020 gutgeheissen (Verfahren 102 2019 303). Es wurde festgehalten, dass die Mietzinserhöhungsformulare vom 8. September 2011 nicht als einseitige Mietzinserhöhungsanzeige gewertet werden können. Unter Verweis auf die Erwägungen des Bundesgerichts in seinem Urteil vom 13. April 2016 (4A\_366/2015) und auf diejenigen des hiesigen Hofes in seinem Urteil vom 30. September 2016 (102 2016 98) wurde die Angelegenheit an das Mietgericht zurückgewiesen, um das Beweisverfahren in Bezug auf die materiellen Fragen betreffend die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen gemäss der Formularmitteilung vom 1. November 2011 mit Wirkung per 1. März 2012 zu führen und zu entscheiden.

B. Am 9. Januar 2014 klagten die Mieter beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks gegen die Vermieterin auf Herabsetzung ihres Mietzinses wegen veränderter Kostenparameter (Verfahren 25 2014 1). In ihrer Klageantwort vom 10. November 2014 schloss die Vermieterin auf Abweisung der Klage und beantragte die Sistierung des Verfahrens bis zum rechtskräftigen Entscheid im Verfahren 25 2012 2. Mit Entscheid vom 24. März 2015 hat das Mietgericht diesem Begehren Folge gegeben und das Verfahren 25 2014 1 bis zu einem rechtskräftigen Entscheid im Verfahren 25 2012 2 sistiert. Es hielt insbesondere fest, dass eine allfällige Herabsetzung des Mietzinses erst berechnet werden könne, wenn ein definitiver Entscheid über die allfällige Erhöhung des Mietzinses vorliege. Den wiederholten Eingaben der Mieter zur Aufhebung der Sistierung wurde keine Folge gegeben, bzw. sie wurden abgewiesen.

C. Mit Schreiben vom 6. November 2023 tat der Präsident des Mietgerichts gegenüber den Parteien seine Meinung kund, dass gestützt auf die bereits ergangenen Entscheide des Kantonsgerichts Freiburg und des Bundesgerichts es möglich sein müsse, eine Vereinbarung zu treffen und lud die Parteien ein, Vergleichsverhandlungen zu führen. Die Vermieterin teilte am 12. Januar 2024 mit, dass ihr Vorschlag nicht angenommen wurde und jener der Gesuchsteller nicht ansatzweise akzeptabel gewesen sei. In der Folge legte Gerichtspräsident F. \_\_\_\_\_ in einem Schreiben vom 9. Februar 2024 seine Sicht der Dinge dar. Er bezog sich dabei auf Entscheide des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks, des hiesigen Hofes und des Bundesgerichts in einem anderen Verfahren (Verfahren 25 2011 5, 102 2021 181 und 4A\_409/2022), welches allerdings dieselbe Liegenschaft der C. \_\_\_\_\_ in D. \_\_\_\_\_ betrafen. Aufgrund der Ausführungen in diesen Verfahren hielt er fest, für die Wohnung der Mieter sei von einer Mietzinserhöhung von CHF 391.25 pro Monat auszugehen, so dass der neue Mietzins unter Berücksichtigung der Veränderungen des Referenzzinssatzes und der Teuerung CHF 1'380.75 betrage.

Am 19. Februar 2024 verlangten die Mieter den Ausstand von Gerichtspräsident F. \_\_\_\_\_. Mit Entscheid vom 13. März 2024 wies das von einer anderen Gerichtspräsidentin präsierte Mietgericht das Ausstandsgesuch ab.

D. Mit Eingabe vom 28. März 2024 erheben A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ Beschwerde gegen den Entscheid des Mietgerichts vom 13. März 2024. Sie beantragen unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Aufhebung des Entscheids, die Gutheissung des Ausstandsgesuchs und die Zuweisung des Verfahrens an einen anderen Mietgerichtspräsidenten. Sie stellten zudem ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren.

Gerichtspräsident F. \_\_\_\_\_ nahm am 22. April 2024 Stellung zur Beschwerde. Er erklärte, er habe in seinem Brief vom 9. Februar 2024 lediglich dargelegt, wie in einem ähnlich gelagerten Fall über drei Instanzen entschieden wurde. Die Parteien würden zudem im weiteren Verfahren die Gelegenheit haben, ihre Standpunkte vorzubringen und zu belegen.

## Erwägungen

1.
  - 1.1. Gemäss Art. 50 Abs. 2 ZPO ist der Entscheid über den Ausstand mit Beschwerde anfechtbar. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage (Urteil KG FR 102 2016 50 vom 28. April 2016 E. 1a). Der angefochtene Entscheid wurde den Beschwerdeführern am 26. März 2024 zugestellt. Die am 28. März 2024 eingereichte Beschwerde erfolgte somit fristgerecht.
  - 1.2. 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.
  - 1.3. Die Beschwerde hat eine Begründung und Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).
  - 1.4. Über die Beschwerde kann aufgrund der Akten entschieden werden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

2.  
Die Beschwerdeführer machen geltend, Gerichtspräsident F. \_\_\_\_\_ sei befangen. Dies ergebe sich aus seinen Äusserungen in seinem Brief vom 9. Februar 2024, wonach die Parameter für die Mietzinssetzung bereits gerichtlich verbindlich festgelegt worden seien.

2.1. Nach Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch darauf, dass ihre Streitsache von einem unbefangenen, unvoreingenommenen und unparteiischen Richter beurteilt wird. Es soll garantiert werden, dass keine sachfremden Umstände, die ausserhalb des Prozesses liegen, in sachwidriger Weise zugunsten oder zulasten einer Partei auf das gerichtliche Urteil einwirken. Art. 30 Abs. 1 BV soll zu der für einen korrekten und fairen Prozess erforderlichen Offenheit des Verfahrens im Einzelfall beitragen und damit ein gerechtes Urteil ermöglichen (BGE 149 I 14 E. 5.3.2). Die Garantie des verfassungsmässigen Richters wird bereits verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermögen. Voreingenommenheit und Befangenheit in diesem Sinne werden nach der Rechtsprechung angenommen, wenn im Einzelfall anhand aller tatsächlichen und verfahrensrechtlichen Umstände Gegebenheiten aufscheinen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit des Richters zu erwecken. Dabei ist nicht auf das subjektive Empfinden einer Partei abzustellen. Das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit muss vielmehr in objektiver Weise begründet erscheinen. Es genügt, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befan-

genheit und Voreingenommenheit hervorrufen. Für die Ablehnung wird nicht verlangt, dass der Richter tatsächlich befangen ist (BGE 147 III 89 E. 4.1).

2.2. Art. 47 ZPO umschreibt die Ausstandsgründe auf Gesetzesebene. Neben den persönlichen Beziehungen gemäss Abs. 1 Bst. b-e, die ohne weiteres einen Ausstand begründen, enthält Art. 47 Abs. 1 Bst. f ZPO eine Generalklausel ("*aus anderen Gründen*"; BGE 140 III 221 E. 4.2). Der Anschein der Befangenheit kann durch unterschiedlichste Umstände und Gegebenheiten erweckt werden. Dazu zählen vor oder während eines Prozesses abgegebene Äusserungen eines Richters, die den Schluss zulassen, dass sich dieser bereits eine feste Meinung über den Ausgang des Verfahrens gebildet hat. Dem Richter kann jedoch nicht verwehrt sein, sich aufgrund der Akten eine vorläufige Meinung zu bilden, solange er innerlich frei ist, aufgrund der in der Verhandlung vorgetragenen Argumente zu einem anderen Ergebnis zu gelangen. Die Garantie der Unvoreingenommenheit ist indessen verletzt, wenn der Richter durch eine Äusserung den Anschein erweckt, er habe sich bereits so festgelegt, dass daran die Argumente der Parteien nichts mehr zu ändern vermöchten (BGE 134 I 238 E. 2.1; Urteile BGer 4A\_409/2022 vom 19. September 2023 E. 3.4; 4A\_140/2012 vom 25. April 2012 E. 3.2.1).

Eine gewisse Besorgnis der Voreingenommenheit und damit Misstrauen in das Gericht kann bei den Parteien immer dann entstehen, wenn sich einzelne Gerichtspersonen in einem früheren Verfahren mit der konkreten Streitsache schon einmal befasst haben. In einem solchen Fall der so genannten Vorbefassung stellt sich die Frage, ob sich ein Richter durch seine Mitwirkung an früheren Entscheidungen in einzelnen Punkten bereits in einem Mass festgelegt hat, die ihn nicht mehr als unvoreingenommen und dementsprechend das Verfahren als nicht mehr offen erscheinen lassen. Ob dies der Fall ist, kann nicht generell gesagt werden; es ist vielmehr in jedem Einzelfall zu untersuchen, ob die konkret zu entscheidende Rechtsfrage trotz Vorbefassung als offen erscheint. Nach der Praxis des Bundesgerichts stellt das Mitwirken an einem früheren Entscheid regelmässig keinen Ausstandsgrund dar, sofern nicht weitere konkrete, für die Befangenheit sprechende Gesichtspunkte hinzukommen (Urteil BGer 4A\_308/2011 vom 19. Januar 2012 E. 2.2).

2.3. Vorliegend hat sich der Gerichtspräsident in seinem Brief vom 9. Februar 2024 wie folgt geäussert: "*Ich bin [...] davon ausgegangen, dass die Parameter für die festzusetzende Mietzinserhöhung per 1. März 2012 nach diversen Entscheiden des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks, des Kantonsgerichts Freiburg und des Bundesgerichts verbindlich festgelegt wurden. [...] Zur materiellen Ausgewiesenheit dieser Mietzinserhöhung geben nun aber die Entscheide des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 6. September 2021 (25 2011 5), des Kantonsgerichts Freiburg vom 16. August 2022 (102 2021 181) und des Bundesgerichts vom 19. September 2023 (4A\_409/2022) meines Erachtens ziemlich umfassend Auskunft. In seinem Entscheid vom 16. August 2022 geht das Kantonsgericht Freiburg für die Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ von einer zulässigen Mietzinserhöhung von CHF 86.95 pro Monat und Zimmer aus. [...] Ohne Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung ergibt sich somit für die 4½-Zimmerwohnung der Beklagten an der C.\_\_\_\_\_ in D.\_\_\_\_\_ ohne Nebenkosten ein neuer Mietzins von CHF 1'380.75. [...] Bevor ich antragsgemäss zur Hauptverhandlung vor das Mietgericht des Sense- und Seebezirks vorlade, bitte ich die Parteien [...] um eine kurze Stellungnahme zu den vorherigen Ausführungen sowie um eine Aktualisierung der Rechtsbegehren.*"

Es ist zunächst hervorzuheben, dass sich der Gerichtspräsident bereits mehrfach mit der Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrende Investitionen infolge Totalsanierung der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ befassen musste, sowohl im Verfahren 25 2012 2, in dem nun das Ausstandsgesuch gestellt wurde, als in einem weiteren Verfahren, welches andere Mieter betraf (Verfahren 25 2011

5), und in der Zwischenzeit durch einen umfassenden Entscheid des hiesigen Hofes definitiv beurteilt wurde (Verfahren 102 2021 181 und Urteil BGer 4A\_409/2022 vom 19. September 2023). Dies erklärt, warum der Gerichtspräsident aufgrund einer vorläufigen Einschätzung die Ansicht vertritt, dass die im Verfahren 25 2011 5 festgehaltenen Parameter auch für das Verfahren 25 2012 2 verbindlich sein dürften. Wie von der Vorinstanz hervorgehoben, handelt es sich jedoch nur um eine schriftlich geäusserte Darstellung des Gerichtspräsidenten aufgrund der vorhandenen Parameter, wie dies an Schlichtungsverhandlungen durchaus üblich ist. Auch wenn die Äusserungen des Gerichtspräsidenten im Schreiben vom 9. Februar 2024 unglücklich formuliert sein mögen, sind dennoch keine Anzeichen ersichtlich, wonach er nicht in der Lage wäre, anders zu entscheiden, wenn sich die Sach- und Rechtslage im Verfahren 25 2012 2 aufgrund der Vorbringen der Parteien und des Beweisverfahrens anders präsentieren sollte als im Verfahren 25 2011 5. Ein Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit des Gerichtspräsidenten ist somit weder bei objektiver Betrachtung noch tatsächlich gegeben.

2.4. Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, hilft ihnen nicht weiter.

2.4.1. Sie machen zum einen geltend, die Publikation der angerufenen Entscheide des Kantonsgerichts und des Bundesgerichts sei anonym erfolgt, so dass ihnen nicht entnommen werden könne, dass es sich um die gleiche Liegenschaft wie die von ihnen bewohnte handelt. Auch wenn die Tatsache, dass die Beschwerdeführer in jenen Verfahren vom gleichen Anwalt vertreten wurden wie die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren, ihn hindern sollte, im vorliegenden Verfahren seine Kenntnisse aus jenem Verfahren zu benutzen, wie der Rechtsvertreter unter Verweis auf Art. 12 Bst. a des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2000 über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (BGFA; SR 935.61) behauptet, was offenbleiben kann, so verwehrt dies dem Gerichtspräsidenten nicht, sich auf die in diesen Verfahren ergangenen Entscheide, welche öffentlich zugänglich sind, zu beziehen.

2.4.2. Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, die materielle Rechtskraft der Entscheide 102 2021 181 und 4A\_409/2022 betreffe nur die daran beteiligten Personen, nicht jedoch andere Mietparteien in derselben Liegenschaft und können sie somit nicht verpflichten. Indem der Gerichtspräsident seine Ausführungen auf diese Entscheide basiert, übernehme er nicht Rechtsprechung, sondern eine tatsächliche Begründung aus einem anderen Verfahren. Dies mag stimmen, legt aber noch keine Befangenheit zu Tage. Wie bereits dargelegt (siehe E. 2.2 hiavor), wird der Gerichtspräsident ohne weiteres in der Lage sein, anders zu entscheiden, wenn sich die Sach- und Rechtslage im Verfahren 25 2012 2 aufgrund der Vorbringen der Parteien und des Beweisverfahrens anders präsentieren sollte als im Verfahren 25 2011 5.

2.4.3. Die Beschwerdeführer werfen dem Gerichtspräsidenten weiter vor, er habe in seinem Schreiben keine Vorbehalte gemacht. Er sei namentlich nicht auf das Argument eingegangen, dass sich die prozessualen Voraussetzungen vorliegend anders präsentieren als in den zitierten Entscheiden. Sie hätten mit Schreiben vom 28. April 2017 das Mietgericht darauf hingewiesen, dass der vereinbarte Anfangsmietzins nichtig sei und bereits am 24. November 2014 einen entsprechenden Beweis Antrag auf Mitteilung des Mietzinses des Vormieter gestellt. Nachdem der Gerichtspräsident mit seinem Schreiben vom 9. Februar 2024 die Parteien zu einem Vergleich animieren wollte, erscheint es selbstverständlich, dass er nicht sämtlich offene Verfahrensfragen erwähnte. Eine Voreingenommenheit kann ihm deswegen nicht vorgeworfen werden.

2.4.4. Schliesslich machen die Beschwerdeführer noch geltend, der frühere Entscheid des hiesigen Hofes vom 30. September 2016, auf welchen der Gerichtspräsident verweise, sei durch den neueren

Entscheid des Kantonsgerichts vom 3. April 2020 längstens überholt. Diesbezüglich gilt es zu bemerken, dass der hiesige Hof in seinem Entscheid vom 3. April 2020 insbesondere auf seine Erwägungen im Entscheid vom 30. September 2016 verwiesen hat, und dass die Angelegenheit mit den gleichen Weisungen an das Mietgericht zurückgewiesen wurden, wie in jenem Entscheid, nämlich um das Beweisverfahren in Bezug auf die materiellen Fragen betreffend die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011 mit Wirkung per 1. März 2012 zu führen und zu entscheiden. Dass der Gerichtspräsident es unterliess, den Entscheid des Kantonsgerichts vom 3. April 2020 zu erwähnen, kann daher keine Befangenheit belegen.

2.5. Aus dem Gesagten ergibt sich somit keine Befangenheit und Voreingenommenheit des Gerichtspräsidenten und die Beschwerde ist abzuweisen.

3.

Die Beschwerdeführer haben ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren gestellt und die Begründung dieses Gesuchs für später, in der auf die Ferien des Rechtsanwaltes folgende Woche, in Aussicht gestellt.

3.1. Gemäss Art. 117 ZPO hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege hat, wer nicht über die notwendigen Mittel verfügt und wessen Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Es obliegt dem Gesuchsteller, das Vorliegen dieser Vorgaben zu begründen.

Art. 56 ZPO hält das Gericht an, einer Partei deren Vorbringen unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig sind, Gelegenheit zur Klarstellung und zur Ergänzung zu geben. Der Zweckgedanke dieser Fragepflicht besteht allerdings darin, dass eine Partei nicht wegen Unbeholfenheit ihres Rechts verlustig gehen soll, nicht aber dazu, prozessuale Nachlässigkeiten der Parteien auszugleichen (BGE 146 III 413 E. 4.2).

3.2. Die von den Beschwerdeführern in ihrer Beschwerde in Aussicht gestellte Begründung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege hat deren Rechtsvertreter nicht eingereicht. Da sie vorliegend von einem patentierten Rechtsanwalt vertreten werden, war ihnen keine Frist zur Nachbesserung ihres Gesuchs einzuräumen.

Nachdem die angekündigte Begründung des Gesuchs nicht eingereicht wurde, ist dieses abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Das Ausstandverfahren betrifft eine Mietstreitigkeit über Wohnräume, bei welchen gemäss Art. 130 Abs. 1 JG keine Gerichtskosten zu erheben sind, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese keine Luxuswohnung darstellt. Aus diesem Grund wird vorliegend auf die Erhebung von Gerichtskosten verzichtet.

5.

Die Beschwerdeführer sind unterlegen, so dass ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

*(Dispositiv auf der Folgeseite)*

## Der Hof erkennt:

I. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 13. März 2024 wird bestätigt.

II. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

III. Es werden keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigung ausgerichtet.

IV. Zustellung.

Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 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, 3. September 2024/dbe*

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber