



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

102 2025 267

102 2026 32

Urteil vom 25. August 2026

II. Zivilappellationshof

Besetzung

Präsidentin: Dina Beti
Richter: Markus Ducret
Ersatzrichter: Armin Sahli
Gerichtsschreiberin-
Berichterstatlerin: Frédérique Jungo

Parteien

A._____ GMBH, Klägerin und **Berufungsklägerin**, vertreten durch Rechtsanwalt Krishna Müller, gegen

B._____ AG, Beklagte und **Berufungsbeklagte**, vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Zbinden,

Gegenstand

Miete, Anfechtung der Kündigung, Mieterstreckung, Partei-
entschädigung

Berufung vom 28. November 2025 gegen den Entscheid des
Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 10. Oktober 2025

Sachverhalt

A. Die B._____ AG ist Eigentümerin der Liegenschaft in C._____. Sie hat mit einem Mietvertrag vom 17. November 2012 ihr Gebäude mit Restaurant, Terrasse, Mietwohnung und Mitarbeiterzimmer sowie reservierte Parkplätze und den angrenzenden Minigolfplatz der A._____ GmbH vermietet (act. 9/2). Am 24. Februar 2017 haben die Parteien einen zweiten Mietvertrag mit neuen Mietvertragsbedingungen (Mietzins, Dauer) abgeschlossen (act. 2/3).

B. Mit Schreiben vom 9. Februar 2024 hat die B._____ AG den Mietvertrag mit Wirkung auf den 28. Februar 2024 gekündigt (act. 2/4 und 2/5). Die A._____ GmbH hat am 11. März 2024 die Kündigung bei der Schlichtungskommission angefochten und hat subsidiär die Erstreckung des Mietvertrags beantragt. Die Schlichtungskommission hat am 3. Juni 2024 die Klagebewilligung ausgestellt (act. 2/1), worauf die A._____ GmbH am 2. Juli 2024 beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks die Klage eingereicht hat (act. 1). Mit ihrer Klage hat sie sowohl die Kündigung angefochten wie auch subsidiär die Erstreckung des Mietvertrags beantragt (act. 1). Die B._____ AG hat am 22. Oktober 2024 eine schriftliche Stellungnahme eingereicht und auf Abweisung geschlossen (act. 8).

C. Das Mietgericht des Sense- und Seebezirks hat mit Entscheid vom 10. Oktober 2025 die Klage abgewiesen und die Verfahrenskosten der A._____ GmbH auferlegt (act. 26). Es stellte fest, dass die am 9. Februar 2024 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses per 28. Februar 2025 gültig sei.

D. Am 28. November 2025 reichte die A._____ GmbH beim Kantonsgericht Berufung gegen den Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks ein mit dem Antrag, die Kündigung vom 9. Februar 2024 sei aufzuheben, subsidiär sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken (act. 1).

E. Die B._____ AG reichte am 4. Februar 2026 ihre Berufungsantwort sowie eine Anschlussberufung ein (act. 8). Sie beantragt die Abweisung der Berufung sowie mit der Anschlussberufung eine Erhöhung der Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren.

Innert der den Parteivertretern gesetzten Frist reichten diese am 28. Juli 2026 bzw. am 12. August 2026 ihre Kostennoten ein.

Erwägungen

1. Verfahrensfragen

1.1. End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts 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]). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt. Massgebend sind damit die bis zur Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (REETZ, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, Art. 308 N. 39 f.).

Ficht der Mieter die Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses an, entspricht der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die angefochtene als ungültig erweisen. Nach der Rechtsprechung ist dabei die dreijährige Frist nach Art. 271a Abs. 1 Bst. e OR zu berücksichtigen, während welcher der Vermieter nicht kündigen darf; den Beginn der Frist (*dies a quo*) bildet - mit Blick auf die Berechnung des Streitwerts - das Datum des angefochtenen kantonalen Entscheides (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2; 137 III 389 E. 1.1). Bezieht sich der Prozess auf die Erstreckung des Mietverhältnisses, entspricht der Streitwert dem insgesamt während der Dauer der beantragten Erstreckung geschuldeten Bruttomietzins (BGE 113 II 406 E. 1; Urteil BGer 4A_129/2015 vom 10. Juli 2025 E. 1). Ist hingegen der Mieter schon in den Genuss einer tatsächlichen Verlängerung gekommen, bestimmt sich der Streitwert nach der Praxis des Bundesgerichtes nach der noch verbleibenden Mietdauer seit dem Zeitpunkt des Urteils der letzten kantonalen Instanz (BGE 109 II 351 E. 1; Urteil BGer 4A_104/2013 vom 7. August 2013 E. 1.1).

Sind vor der Vorinstanz bei einer Klage mit Haupt- und Eventualbegehren beide Begehren streitig geblieben, ist das Begehren mit dem höheren Streitwert massgebend, sodass gegebenenfalls das Eventualbegehren den Streitwert vor Bundesgericht bestimmt (Urteil BGer 4A_46/2016 vom 20. Juni 2016 E. 1.3). Da der Gesetzgeber die ZPO und das BGG in diesem Bereich so weit wie möglich harmonisieren wollte, ist es gerechtfertigt, diese Lösung auch im Rahmen der Anwendung der ZPO zu übernehmen, zumal sie im Einklang mit dem allgemeinen Grundsatz steht, wonach der Streitwert dem wirtschaftlichen Wert des Verfahrens entspricht (Urteil des Kantonsgerichts Freiburg 102 2026 13 vom 16. März 2026 E 2.3.3).

Im angefochtenen Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks wird der Streitwert nicht bestimmt. Bei der Anfechtung der Kündigung beläuft sich der Streitwert im vorliegenden Fall bei einem monatlichen Bruttomietzins von CHF 10'496.- (Nettomietzins von CHF 8'996.- zuzüglich Nebenkosten von CHF 1'500.- gemäss act. 2/3) auf CHF 503'808.- (48 Monate bestehend aus Sperrfrist von drei Jahren und der Kündigungsfrist von einem Jahr). Was die Erstreckung des Mietverhältnisses betrifft, hat die Berufungsklägerin mit der Verfahrensdauer vor dem Mietgericht bis zum Entscheid vom 10. Oktober 2025 bereits eine Erstreckung von 8 Monaten erreicht. Zur Diskussion steht daher bei Geschäftsräumen noch eine maximale Erstreckungsdauer von 5 Jahren und 4 Monaten, was einem Streitwert von CHF 671'744.- entspricht. Folglich ist der Streitwert des Eventualbegehrens höher als derjenige des Hauptbegehrens. Der Streitwert im Berufungsverfahren übersteigt demnach die Grenze von CHF 10'000.-. Der Streitwert für die Beschwerde ans Bundesgericht ist ebenfalls erreicht (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

1.2. Die Berufung ist dem Appellationshof innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides beziehungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO).

Der angefochtene Entscheid wurde der A. _____ GmbH (nachfolgend: die Klägerin oder die Berufungsklägerin) am 31. Oktober 2025 zugestellt (act. 26a). Die Berufung vom 28. November 2025 erfolgte somit fristgerecht. Die Berufungsantwort mit der Anschlussberufung der B. _____ AG (nachfolgend: die Beklagte oder die Berufungsbeklagte) vom 4. Februar 2026 erfolgte ebenfalls innert Frist (act. 7 und 8).

1.3. 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]).

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 als auch tatsächliche Mängel hin überprüfen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – aber 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 Hinweisen).

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 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).

Art. 317 Abs. 1^{bis} ZPO ist nur bei der uneingeschränkten Untersuchungsmaxime anwendbar, das vorliegende Verfahren unterliegt aber gem. Art. 243 Abs. 2 Bst. c i.V.m. 247 Abs. 2 Bst. a ZPO der eingeschränkten oder sozialen Untersuchungsmaxime. Bei allen im Berufungsverfahren neu eingereichten Unterlagen und beantragten Zeugenaussagen handelt es sich um unechte Noven, welche im Berufungsverfahren nicht berücksichtigt werden können. Gleiches gilt für die auf diese Dokumente bezogenen Tatsachenbehauptungen, welche im vorliegenden Verfahren unberücksichtigt bleiben müssen.

1.6. Mit der Berufungsantwort ist gleichzeitig auch eine Anschlussberufung eingereicht worden, mit welcher der Kostenentscheid angefochten wird. Gemäss Art. 110 ZPO ist der Kostenentscheid grundsätzlich mit einer Beschwerde anfechtbar. Der Bundesrat hielt in seiner Botschaft fest, die Anschlussberufung sei nicht auf den Gegenstand der Berufung beschränkt "und auch lediglich im Kostenpunkt zulässig" (Botschaft ZPO S. 7374 zu Art. 310 E ZPO).

Die nur im Kostenpunkt erhobene Anschlussberufung ist demnach zulässig.

1.7. Nach Art. 316 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden. Der II. Zivilappellationshof entscheidet vorliegend aufgrund der Akten.

2. *Anfechtung der Kündigung*

2.1. Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR). Bei mangelnder oder fehlerhafter Begründung der Kündigung (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR) wird in der Regel angenommen, es fehle an einem schützenswerten Interesse. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E 3.2.1).

Art. 271a OR zählt einzelne Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung insbesondere anfechtbar ist. Dies ist namentlich der Fall, wenn die Kündigung ausgesprochen wird, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht, oder während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 138 III 59 E. 2.1; 135 III 112 E. 4.1). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht. Insbesondere wenn der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und zugleich der wahre Grund nicht feststellbar ist, ist ohne Weiteres von einer Treuwidrigkeit auszugehen (BGE 143 III 344 E 5.3.1).

2.2. Das Kündigungsschreiben vom 9. Februar 2024 enthielt keinen Kündigungsgrund (act. 9/6). Mit Schreiben vom 20. März 2024 hat die Berufungsbeklagte auf Wunsch der Berufungsklägerin die Kündigung nachträglich begründet. Als Gründe machte die Berufungsbeklagte Unordnung und mangelnde Sauberkeit, fehlender Betriebsunterhalt, gesetzeswidrige Abänderungen an der Lichtinstallation im UG, Kommunikation der Öffnungszeiten und Angebote sowie mangelnde Betriebsorganisation und Serviceleistung geltend (act. 9/13).

In ihrer Stellungnahme vom 22. Oktober 2024 hat die Beklagte die im Schreiben vom 20. März 2024 aufgeführten Kündigungsgründe bestätigt und erläutert. Dabei hat sie ein Fotodossier eingereicht und die Einvernahme von zwei Zeugen beantragt (act. 9). Am 20. März 2025 hat die Beklagte zudem geltend gemacht, dass die Klägerin die Kautions, welche im Mietvertrag vereinbart wurde, trotz Abmahnung nicht überwiesen hat (act. 12).

2.3. Im Rahmen des ersten Parteivortrags anlässlich der Verhandlung des Mietgerichts vom 15. Juli 2025 bestritt die Klägerin die geltend gemachten Kündigungsgründe. Zunächst bestritt die Klägerin auch, das Schreiben vom 20. März 2024 mit den Kündigungsgründen erhalten zu haben. Die Parteien wurden zu den einzelnen geltend gemachten Kündigungsgründen angehört. Anlässlich

ihrer Anhörung hat die Berufungsklägerin anerkannt, das Schreiben vom 20. März 2024 erhalten zu haben. Das Mietgericht des Sense- und Seebezirks hat den Beweisantrag auf Anhörung von zwei Zeugen im Anschluss an die Parteieinvernahme abgewiesen (act. 18).

2.4. Das Mietgericht des Sense- und Seebezirks hat sich im Entscheid vom 10. Oktober 2025 im Detail mit den geltend gemachten Kündigungsgründen auseinandergesetzt. Insbesondere in Bezug auf die Vorwürfe «Unordnung und mangelnde Sauberkeit» und «fehlender Betriebsunterhalt und mangelnde Sorgfalt zum Mietobjekt» hat die Vorinstanz auf mehreren Seiten im Detail die Aussagen der Parteien sowie die eingereichten Unterlagen gewürdigt. Der Zivilappellationshof verweist auf diese Begründung, welche aus dessen Sicht überzeugend und nicht zu beanstanden ist.

Was die Berufungsklägerin in ihrer Berufung dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Zumindest ändern die vorgebrachten Berufungsgründe am Beweisergebnis, wonach eine missbräuchliche Kündigung nicht nachgewiesen werden konnte, nichts. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Berufungsklägerin ihrer Begründungslast über weite Strecken nicht nachgekommen ist. Es ist in der Berufungsschrift substantiiert vorzutragen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und warum und wie er abgeändert werden müsse. Die Berufungsschrift hat sich vornehmlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und soll nicht einfach die Ausführungen vor der ersten Instanz wiederholen. Diese Pflicht zur Begründung der Berufung besteht auch in Verfahren, in welchen das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat. Die Berufungsklägerin muss sich also mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen. Ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt dabei nicht. Die Berufung kann daher nicht einzig mit einem Verweis auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften bzw. die in jenem Verfahren gemachten Vorbringen begründet werden. Solche Verweisungen sind insbesondere dann unzulässig, wenn sich die Vorinstanz mit den Ausführungen der Berufungsklägerin auseinandergesetzt hat. Sie reichen auch nicht im vereinfachten Verfahren aus, wo die Begründung zwar kurz und einfach sein kann (Urteil Kantonsgericht Freiburg 102 2022 128 vom 23. Januar 2023 E 5.2).

Ungeachtet dessen nimmt der Zivilappellationshof zu einzelnen, in der Berufung vorgetragenen Vorwürfen Stellung.

2.5. Die Berufungsklägerin führt aus, dass die Fotodokumentation nur eine Momentaufnahme wiedergeben würde. Sie bestreitet hingegen nicht, dass die Fotoaufnahmen aus den Räumlichkeiten oder der unmittelbaren Umgebung des Betriebs stammen. Die Berufungsklägerin anerkennt auch, dass die Fotos den Anschein erwecken, dass im Betrieb Unordnung herrsche (act. 1/4). Dass der Inhalt der Fotodokumentation nicht der Wahrheit entspreche, trifft daher offensichtlich nicht zu. Wie die Vorinstanz zurecht darauf hingewiesen hat, stellen für den Betrieb eines Restaurants Ordnung und Hygiene unabdingbare Voraussetzungen dar. Die Berufungsklägerin hat diesbezüglich das Interesse der Berufungsbeklagten an einem ordnungsgemässen Betrieb anerkannt (angefochtenes Urteil E. 2.7.2).

Auch die Änderung an der Lichtinstallation wird von der Berufungsklägerin anerkannt (act. 1/5). Hingegen wird geltend gemacht, dies sei mit der Vermieterin abgesprochen gewesen. Ob eine einvernehmliche Änderung der Lichtinstallation vorliegt, lässt sich aufgrund der Akten nicht beantworten.

Was die fehlerhafte Angabe von Öffnungszeiten betrifft, bringt die Berufungsklägerin vor, die Öffnungszeiten auf der Homepage und Google wären korrekt, die auf anderen Internetseiten angegebenen Öffnungszeiten könne sie nicht kontrollieren (act. 1/5). Anlässlich der Anhörung hat

der Vertreter der Klägerin anerkannt, ihm sei sehr wohl aufgefallen, dass Freiburg Tourismus teilweise falsche Öffnungszeiten aufgeführt habe. Ob er Massnahmen ergriffen hat (z.B. regelmässige Kontrolle bei der Änderung der saisonalen Öffnungszeiten, führt er nicht aus (act. 18/4). Mit der Klageantwort wurde ein Foto eingereicht, auf welchem ein grosses Schild ersichtlich ist, das potenziellen Kunden anzeigen soll, das Restaurant sei offen. Oben auf diesem Schild wurde eine Plastikmappe mit einem nicht leserlichen Dokument angeheftet, das vermutlich darauf hinweisen sollte, dass der Betrieb geschlossen sei (act. 9/15). Das Schild enthält daher widersprüchliche Mitteilungen an die Kundschaft. Es wurde der Berufungsklägerin vorgeworfen, das Schild nicht entfernt zu haben, um zu verhindern, dass sich nicht Kundschaft zum Gastrobetrieb begibt, obwohl dieser geschlossen hat. Der von der Berufungsbeklagten erhobene Vorwurf erweist sich vor diesem Hintergrund nicht als falsch.

Der Berufungsklägerin wurde ein mangelhafter Service vorgeworfen. Die Berufungsbeklagte habe viele Rückmeldungen von Gästen erhalten, die mit dem Service unzufrieden waren (act. 8/8 bis 8/10). Diese Vorwürfe werden von der Berufungsklägerin nicht bestritten. Sie bringt indessen vor, bei schönem Wetter habe es an Wochenenden viel Kundschaft, weshalb es durchaus zu längeren Wartezeiten kommen könne. Lange Wartezeiten lassen sich indessen mit einer vorausschauenden Organisation des Betriebs vermeiden. Entweder ist der Betreib in der Lage, kurzfristig zusätzliches Personal anzustellen, oder die Anzahl Tische, die bedient werden müssen, muss beschränkt werden. Auch andere Betriebe haben diese Schwierigkeit und es gelingt ihnen, die Kundschaft ordnungsgemäss zu bedienen. Sofern es im Service also zu langen Wartezeiten gekommen ist, die zu regelmässigen Beschwerden geführt haben, ist dies sehr wohl auf eine ungenügende Betriebsorganisation zurückzuführen.

Die Klägerin hat auch anerkannt, dass sich zeitweise Boote auf den Parkplätzen für Restaurantbesucher befanden (act. 18/2).

Sodann wird der Berufungsklägerin vorgeworfen, die Terrassenbedachung, welche im Jahre 2019 für CHF 150'000.- installiert worden sei, im Winter nicht zu schliessen, was bei Stürmen oder Schneefall zu Beschädigungen führen könne (act. 8/7). Auch die Tische und Stühle würden über den Winter auf der Terrasse belassen. Zu diesem Vorwurf hat die Berufungsklägerin nicht substantiiert Stellung genommen (act. 18/2). Auch in der Berufung äussert sich die Berufungsklägerin nicht im Detail dazu (act. 1/6). Sie beschränkt sich darauf, die Behauptung pauschal zu bestreiten.

Die von der Berufungsbeklagten angegebenen Kündigungsgründe erweisen sich somit als wahrheitsgetreu, weshalb von einer Treuwidrigkeit im Sinne der Rechtsprechung und der Doktrin keine Rede sein kann.

2.6. Mit Schreiben vom 20. März 2025 an das Mietgericht hat die Beklagte zudem geltend gemacht, die Klägerin sei ihrer Pflicht zur Leistung einer Sicherheit nie nachgekommen, obwohl auch im zweiten Mietvertrag vereinbart worden sei, es sei eine Kautions von CHF 30'000.- zu bezahlen (act. 12). Die Klägerin anerkannte, diese im Vertrag vorgesehene Kautions nie bezahlt zu haben, brachte aber vor, die Vermieterin habe mündlich darauf verzichtet (act. 18/4).

Das Gesetz schliesst, unter Vorbehalt des Verbots rechtsmissbräuchlichen Verhaltens, auch ein späteres Nachschieben zusätzlicher Kündigungsgründe nicht aus; das Nachschieben kann allenfalls ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen, schliesst aber die Berücksichtigung der neuen Gründe nicht von vornherein aus. Die Ergänzung oder

Präzisierung schon vorgebrachter Kündigungsgründe schliesslich ist an sich ohne weiteres zulässig (BGE 138 III 59 E 2.3).

Der Mietvertrag vom 24. Februar 2017 sieht auf der letzten Seite vor, dass Änderungen des Vertrags der schriftlichen Form bedürfen (act. 9/4). Eine mündliche Vereinbarung vermag daher nichts an der vertraglichen Verpflichtung zu ändern. Es steht also fest, dass die Berufungsklägerin ihrer vertraglichen Pflicht, eine Mietkaution von CHF 30'000.- zu leisten, nicht nachgekommen ist. Es trifft zwar zu, dass die Berufungsbeklagte seit Ende Februar 2017 mit der Zustellung einer Mahnung zugewartet hat, was allerdings an der vertraglichen Pflicht der Berufungsklägerin nichts ändert.

2.7. Der Obliegenheit, die Kündigung auf Verlangen zu begründen und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen, ist die Berufungsbeklagte überdies nachgekommen. Sie hat, nachdem der Mieter die Nennung der Kündigungsgründe verlangte, die Kündigung am 20. März 2024 schriftlich begründet. Die angegebenen Kündigungsgründe haben sich nicht als wahrheitswidrig und mithin auch nicht als treuwidrig erwiesen. An der Sitzung des Mietgerichts vom 15. Juli 2025 hat die Berufungsklägerin schliesslich anerkannt, dieses Schreiben erhalten zu haben (act. 18/4). Im Rahmen ihrer Stellungnahme hat die Beklagte die Kündigungsgründe nochmals im Detail begründet und hat Unterlagen eingereicht. Zudem hat die Beklagte knapp drei Monate vor der Verhandlung des Mietgerichts vom 15. Juli 2025 geltend gemacht, die Mieterin habe die Mietkaution trotz Mahnung nicht geleistet. Die Klägerin ist dieser Aufforderung auch bis zur Verhandlung nicht nachgekommen. Es ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden, dass das Mietgericht den Vorwurf der missbräuchlichen Kündigung verworfen und die Gültigkeit der Kündigung auf den 28. Februar 2025 festgestellt hat.

Die Berufung ist folglich in diesem Punkt abzuweisen.

3. *Erstreckung des Mietverhältnisses*

3.1. Nach Art. 272 Abs. 1 und Art. 272b Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Das Gericht entscheidet über das Begehren nach Ermessen (Art. 4 ZGB), d.h. unter Berücksichtigung aller Umstände, namentlich des Vertragsinhaltes und der Umstände des Vertragsschlusses, der Dauer des Mietverhältnisses, der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume (Art. 272 Abs. 2 OR; BGE 136 III 190 E. 6; BGE 135 III 121 E. 2; BGE 125 III 226 E. 4b).

Eine Mieterstreckung rechtfertigt sich nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist (BGE 136 III 190 E. 6, BGE 135 III 121 E. 2). Die Erstreckung hat auch in finanzieller Hinsicht nicht den Zweck, die Mieter/innen möglichst lange von günstigen Konditionen profitieren zu lassen (BGE 105 II 197). Diese müssen deshalb diejenigen Suchbemühungen unternehmen, die man vernünftigerweise von ihnen erwarten kann, um die Folgen der Kündigung abzuwenden, und zwar trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR grundsätzlich auch, wenn sie eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen (BGE 125 III 226 E. 4c). Die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Geschäftsräume können gestützt auf die vom Mieter konkret nachgewiesenen Suchbemühungen und deren Resultat beurteilt werden, so dass diese letztlich ein Beweismittel für das Ausmass der Härte sind, die den Mieter infolge der Kündigung trifft. Anerkannt ist dabei, dass der Mieter sich für eine Ersterstreckung nach einem gleichwertigen Objekt umsehen darf (BGE 116 II 446 E. 3a).

Nicht als Härtebegründende Umstände fallen Interessen allfälliger Dritter ins Gewicht, die weder Familienangehörige i.S.v. Art. 331 ZGB noch (Mit-)Mieter sind. Denn Drittinteressen stehen grundsätzlich ausserhalb einer (Miet-)Vertragsbeziehung, die von den Interessen der Parteien geprägt ist, und können daher dem Vertragspartner nicht entgegengehalten werden. Namentlich nicht entgegengehalten werden können dem Vermieter die Interessen des Untermieters (HIGI/BÜHLMANN, *in* Zürcher Kommentar, Die Miete Art. 269-273c OR, 5. Aufl. 2022, Art. 272 N. 97; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, S. 1001 ; CONOD, *in* Commentaire pratique, Droit du bail, 3. Aufl. 2026, Art. 272 N. 24). Dies muss auch dann gelten, wenn der Mieter einen Geschäftsbetrieb an eine von ihm selbst beherrschte oder sonst wie nahestehende Drittperson überlassen bzw. untervermietet hat. Dies folgt aus dem Grundsatz, dass jemand, der sich im Hinblick auf die Erlangung gewisser Vorteile im Rechtsverkehr einer bestimmten Rechtsform bedient, sich auch die damit verbundenen Nachteile entgegenhalten lassen muss. Ein «Quasi-Durchgriff» zugunsten des eine juristische Person wirtschaftlich beherrschenden Aktionärs als Mietpartei ist abzulehnen (HULLIGER, *in* SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 5. Aufl. 2025, Art. 272 N. 48 mit Hinweisen).

3.2. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet ein Mietvertrag über Geschäftsräume, was unbestritten ist. Das Mietobjekt, bestehend aus einem Restaurant mit Terrasse, einer Mietwohnung, Mitarbeiterzimmer, reservierten Parkplätzen für Restaurant sowie einer Minigolfanlage, bildet eine Einheit und wurde mit einem Gesamtmietvertrag der Berufungsklägerin vermietet. Nicht die Mietwohnung, sondern das Restaurant am D. _____ mit Terrasse und Minigolfanlage bildet den Hauptteil des Mietobjekts (act. 9/4). Mieterin des Mietobjekts ist eine GmbH, mithin eine juristische Person, weshalb die persönlichen Interessen des Wirtepaars als Drittinteressen beim Ermessensentscheid über die Erstreckung unberücksichtigt bleiben müssen.

3.3. Die Berufungsklägerin als juristische Person bringt keine eigenen Härtefallgründe vor, sondern nur solche, die die Untermieter bzw. die Bewohner der Mietwohnung betreffen, die aber nicht Mitmieter sind (act. 18/3 und 1/7 und 1/8).

3.4. Die Behauptungs- und Beweislast für die erstreckungsbegründenden Härtegründe, darunter namentlich auch die ausreichenden Suchbemühungen liegen beim Mieter (HIGI/BÜHLMANN, Art. 272 N. 250). Da die Berufungsklägerin, welche anwaltlich vertreten ist, im Laufe des Verfahrens keine massgebenden und eine Erstreckung rechtfertigende Härtefallgründe behauptet und bewiesen hat, kann der Antrag auf Erstreckung des Mietvertrags nur abgewiesen werden. Darüber hinaus müssen die Suchbemühungen der Berufungsklägerin als ungenügend bezeichnet werden. Sie hat in Bezug auf die von ihr unternommenen Suchbemühungen keine Unterlagen eingereicht. Vor diesem Hintergrund ist auch die Abweisung der Erstreckungsklage nicht zu beanstanden.

Die Berufung gegen den Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 10. Oktober 2025 ist vollumfänglich abzuweisen.

4. *Parteientschädigung*

4.1. Die Berufungsbeklagte hat Anschlussberufung eingereicht mit dem Antrag, die von der Vorinstanz auf CHF 9'156.10, wovon CHF 686.10 MwSt., festgesetzte Parteientschädigung sei auf insgesamt CHF 17'898.65 zu erhöhen. Die Berufungsbeklagte macht geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht keinen Zuschlag für den hohen Streitwert gewährt.

4.2. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid, keinen Streitwertzuschlag zu gewähren, damit, dass die Angelegenheit keine rechtlich komplexen Abklärungen erforderte (Art. 66 Abs. 1 JR).

4.3. Für Streitigkeiten, die im vereinfachten Verfahren behandelt werden, deren Streitwert aber CHF 30'000.- übersteigt, werden die Parteikosten aufgrund einer detaillierten Kostenliste bestimmt (Art. 64 Abs. 1 Bst. b des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Die Behörde berücksichtigt bei detaillierter Festsetzung der als Parteikosten geschuldeten Anwaltshonorare insbesondere die unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendige Zeit und die auf dem Spiel stehenden Interessen (Art. 63 Abs. 3 JR). Die als Parteikosten geschuldeten Honorare werden i.d.R. aufgrund eines Stundentarifs von CHF 250.- festgesetzt (Art. 65 JR). In vermögensrechtlichen Streitigkeiten werden die Honorare gestützt auf den Streitwert um höchstens 350 % erhöht (Art. 66 Abs. 2 und Anhang 2 JR). Korrespondenz und Telefongespräche, die zur Führung des Prozesses notwendig waren und den Rahmen einer einfachen Aktenverwaltung nicht überschreiten, insbesondere Übermittlungsschreiben, Gesuche um Fristerstreckung oder um Verschiebung einer Verhandlung, geben einzig Anspruch auf ein Pauschalhonorar von höchstens CHF 500.00 bzw. ausnahmsweise CHF 700.00 (Art. 67 JR). Die Kosten für Kopien, Portos und Telefonate werden pauschal auf 5 % der Grundentschädigung ohne Zuschlag festgesetzt (Art. 68 Abs. 2 JR).

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz regeln die Absätze 1 und 2 von Art. 66 JG nicht die gleiche Situation. Absatz 1 sieht vor, dass ein Zuschlag gewährt werden kann, wenn besondere Umstände, die ohne Einfluss auf die Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden waren, es rechtfertigen. Die gesamte Entschädigung darf jedoch den doppelten Betrag des nach Artikel 65 festgesetzten Honorars nicht übersteigen. Dies bezieht sich insbesondere auch auf Angelegenheiten, die nicht vermögensrechtlicher Natur sind. Absatz 2 sieht indessen vor, dass in vermögensrechtlichen Streitigkeiten die gemäss Artikel 65 festgesetzten Honorare stufenweise um höchstens 350% erhöht werden. Der Streitwert nach Absatz 2 ist der nach den Artikeln 91 ff. ZPO berechnete Streitwert. Liegt mithin eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert vor, der den Betrag von CHF 42'000.00 übersteigt, ist (mit Ausnahme von Art. 66 Abs. 6 JR) das Grundhonorar von CHF 250.00 pro Stunde stufenweise zu erhöhen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich unbestrittenermassen um eine vermögensrechtliche Streitigkeit mit einem Streitwert von weit über CHF 42'000.-, weshalb die Anschlussberufung gutzuheissen und der Honoraransatz für die Berechnung der Parteientschädigung gemäss Anhang 2 zum Justizreglement zu erhöhen ist. Der Zuschlag kann bis auf die Hälfte des in Absatz 2 festgesetzten Betrags herabgesetzt werden, wenn der Prozess ohne Urteil erledigt wird, die zur Parteientschädigung verurteilte Partei säumig war, das Verfahren besonders kurz war oder ein offensichtliches Missverhältnis zwischen dem Streitwert und dem Interesse der Parteien am Prozess besteht (Art. 66 Abs. 6 JR). Derartige Gründe, welche eine Herabsetzung des Zuschlags rechtfertigen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich.

Rechtsanwalt Daniel Zbinden anerkennt das von der Vorinstanz festgesetzte Grundhonorar von CHF 8'000.- und macht bei dem von ihm angegebenen Streitwert von CHF 399'840.- – wobei es anzumerken gilt, dass der Streitwert höher liegt (vgl. Erw. 1.1.) – einen Streitwertzuschlag von 96.28% geltend. Auch bei Parteientschädigungen im Berufungsverfahren kann der Straffappellationshof nicht mehr zusprechen als der Betrag, welcher beantragt wird. Das Honorar zuzüglich Streitwertzuschlag ist mithin antragsgemäss auf CHF 15'702.40 festzusetzen. Hinzu kommen die Auslagen von 5 %, die Reiseentschädigung von CHF 70.- sowie die Mehrwertsteuer von CHF 1'341.15. Die Anschlussberufung ist daher gutzuheissen und die der Beklagten für das Verfahren vor dem Mietgericht des Sense- und Seebezirks geschuldet Parteientschädigung ist auf CHF 17'898.65, wovon CHF 1'341.15 MwSt., festzusetzen.

5. *Verfahrenskosten*

5.1. Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der unterliegenden Berufungsklägerin auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Im vorliegenden Verfahren sind Geschäftsräume betroffen, weshalb das Verfahren im Sinne von Art. 130 Abs. 1 JG nicht kostenfrei ist. Die Gerichtskosten sind auf CHF 10'000.- festzusetzen und werden vom geleisteten Kostenvorschuss der Berufungsklägerin bezogen.

Der von der Berufungsbeklagten geleistete Kostenvorschuss ist ihr zurückzuerstatten (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

5.3. Für Streitigkeiten, die im vereinfachten Verfahren behandelt werden, deren Streitwert aber CHF 30'000.- übersteigt, werden die Parteikosten aufgrund einer detaillierten Kostenliste bestimmt (Art. 64 Abs. 1 Bst. b JR). In Bezug auf die detaillierte Festsetzung der Parteientschädigung wird auf die Ausführungen unter Erwägung 4.3. verwiesen werden.

Rechtsanwalt Daniel Zbinden veranschlagt in seiner Honorarnote vom 28. Juli 2026 einen Zeitaufwand von etwas über 19 Stunden für das Studium der Berufungsschrift, die Korrespondenz mit der Klientin, die Reaktion der Berufungsantwort und der Anschlussberufung sowie das Studium der Stellungnahme der Berufungsklägerin. Der veranschlagte Aufwand erscheint vor dem Hintergrund der zur Führung des Prozesses notwendigen Zeit sowie der auf dem Spiel stehenden Interessen als angemessen. Bei einem Stundenansatz von CHF 250.- ergibt dies ein Grundhonorar von CHF 4'833.35.

Rechtsanwalt Daniel Zbinden beantragt ein Stundenhonorar inklusive Streitwertzuschlag von CHF 490.-. Diesem Antrag ist angesichts des Streitwerts des Berufungsverfahrens (vgl. Erw. 1.1.) stattzugeben. Das Grundhonorar wird folglich antragsgemäss von CHF 4'833.35 auf CHF 9'474.- erhöht. Dazu kommen die Auslagen von 5 % auf dem Grundhonorar (Art. 68 Abs. 2 JR) von CHF 241.65 sowie die Mehrwertsteuer von CHF 786.95. Dem Gesagten zufolge werden die Parteikosten der Berufungsbeklagten auf einen Betrag von CHF 10'502.60, inkl. MwSt. zu CHF 786.95, festgesetzt.

(Dispositiv auf der Folgeseite)

Der Hof erkennt:

- I. Die Berufung (102 2025 267) wird abgewiesen und die Anschlussberufung (102 2026 32) gutgeheissen.

Das Urteil des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 10. Oktober 2025 wird in Ziffer 3.2. abgeändert und lautet neu wie folgt:

1. *Die Klage wird abgewiesen.*
2. *Es wird festgestellt, dass die am 9. Februar 2024 von der B._____ AG ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses per 28. Februar 2025 gültig ist.*
3. *Die Prozesskosten werden der A._____ GmbH auferlegt.*
 - 3.1. *Die dem Staat geschuldeten Gerichtskosten (Entscheidgebühr inkl. Auslagen) werden auf CHF 8'000.- festgesetzt und vom Kostenvorschuss der A._____ GmbH bezogen.*
 - 3.2. *Die A._____ GmbH wird verpflichtet, der B._____ AG eine Parteientschädigung von CHF 17'898.65, wovon CHF 1'341.15 MwSt., zu bezahlen.*

- II. Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens werden der A._____ GmbH auferlegt.

Die Gerichtskosten werden auf CHF 10'000.- festgesetzt. Sie werden vom geleisteten Kostenvorschuss der A._____ GmbH bezogen.

Der von der B._____ AG geleistete Kostenvorschuss von CHF 800.- wird dieser zurückerstattet.

- III. Die Parteientschädigung der B._____ AG wird auf CHF 10'502.60 (Honorar: CHF 4'833.35; Auslagen: CHF 241.65; Zuschlag aufgrund des Streitwerts: CHF 4'640.65; zuzüglich 8.1 % Mehrwertsteuer von CHF 786.95) festgesetzt.

- 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, 25. August 2026/asa

Die Präsidentin

Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin