



Urteil vom 16. Juli 2026

mitgeteilt am 16. Juli 2026

Referenz	ZR2 26 19
Instanz	Zweite zivilrechtliche Kammer
Besetzung	Richter-Baldassarre, Vorsitz Bergamin und Aebli Fleisch, Aktuar
Parteien	A._____ GmbH in Liquidation Berufungsklägerin vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Marc G. Breitenmoser gegen B._____ AG c/o C._____ AG Berufungsbeklagte vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Dominik Infanger
Gegenstand	Anfechtung der Kündigung (Mietrecht) / Erstreckung des Mietverhältnisses
Anfechtungsobj.	Entscheid Regionalgericht Imboden, Einzelrichter, vom 15. Januar 2026, mitgeteilt am 27. März 2026 (Proz. Nr. 135-2025-196)

Sachverhalt

A. Die A._____ GmbH in Liquidation (vormals D._____ GmbH, umfirmiert am 5. Oktober 2017) mietete mit Vertrag vom 6. Juli 2010 von der E._____ AG die an der F._____ in G._____ gelegenen Räumlichkeiten des ehemaligen Art Cafés "H._____", mit ca. 80 Sitzplätzen innen und aussen inkl. Küche und Infrastruktur, zu einem monatlichen Mietzins von CHF 3'000.00. Das Vertragsende wurde auf den 30. September 2015 terminiert für den Fall, dass eine Partei den Mietvertrag unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf dieses Datum hin kündigt. Im gegenteiligen Fall sollte sich das Mietverhältnis – unter Weitergeltung der Kündigungsmodalitäten – jeweils um zwölf Monate verlängern.

B. Die B._____ AG als aktuelle Vermieterin kündigte das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular vom 6. September 2024 per 30. September 2025. Auf Gesuch der A._____ GmbH in Liquidation begründete die Vermieterin die Kündigung mit einer geplanten Umnutzung; ein Baubewilligungsverfahren sei bereits eingeleitet worden.

C. Mit Klage vom 26. Juni 2025 gelangte die A._____ GmbH in Liquidation an das Regionalgericht Imboden und beantragte die Nichtig- bzw. Ungültigerklärung der Kündigung vom 6. September 2024, eventualiter die erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre resp. nach richterlichem Ermessen.

D. Mit Entscheid vom 15. Januar 2026, begründet mitgeteilt am 27. März 2026, wies der Einzelrichter am Regionalgericht Imboden die Klage ab, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der A._____ GmbH in Liquidation.

E. Dagegen liess die A._____ GmbH in Liquidation (nachfolgend: Berufungsklägerin) mit Eingabe vom 11. Mai 2026 hierorts Berufung erheben. Sie stellt die folgenden Berufungsanträge:

1. *Es sei der Entscheid des Regionalgerichts Imboden vom 15. Januar 2026 (Proz. Nr. 135-2025-196) vollumfänglich aufzuheben.*
2. *Es sei die Kündigung der Berufungsbeklagten vom 6. September 2024 betreffend das Mietverhältnis "P._____" an der F._____ in G._____ für nichtig beziehungsweise ungültig zu erklären.*
3. *Eventualiter sei das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag und Zusatzvereinbarung vom 6. Juli 2010 betreffend das "P._____" an der F._____ in G._____ erstmalig um vier Jahre – eventualiter nach richterlichem Ermessen – zu erstrecken.*
4. *Subeventualiter sei der Entscheid des Regionalgerichts Imboden vom 15. Januar 2026 (Proz. Nr. 135-2025-196) aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*

5. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer, zulasten der Berufungsbeklagten.*

Zudem beantragte die Berufungsklägerin die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren.

F. Von der Einholung einer Berufungsantwort wurde abgesehen (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

G. Gemäss Handelsregistereintrag vom 9. Juli 2026 wurde über die Berufungsklägerin mit Entscheid des Einzelrichters des Regionalgerichts Imboden vom 3. Juli 2026 der Konkurs eröffnet. Die Berufungsbeklagte machte das Obergericht mit Eingabe vom 9. Juli 2026 auf diesen Umstand aufmerksam. Sie stellt sodann den prozessualen Antrag, das vorliegende obergerichtliche Berufungsverfahren sei zu sistieren und die Prozessakten dem zuständigen Konkursamt zuzustellen, damit die Konkursverwaltung über die Fortführung entscheiden könne.

H. Die vorinstanzlichen Akten sind beigezogen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

Erwägungen

1. Der vorliegende Zivilprozess hat die Gültigkeit der Kündigung vom 6. September 2024, samt Erstreckung, und somit die Frage zum Gegenstand, ob (und wann) die Berufungsbeklagte von der Berufungsklägerin die Rückgabe der Mietsache verlangen und in der Folge anderweitig über diese verfügen kann. Somit handelt es sich um einen dringlichen Fall, und eine Einstellung nach Art. 207 Abs. 1 SchKG fällt ausser Betracht (Urteile des Bundesgerichts 4A_616/2016 vom 10. Mai 2017 E. 1; 4C.129/2005 vom 5. August 2005 E. 4; WOHLFAHRT/HONEGGER, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, Art. 207 N. 35b). Ausserdem ist der Anspruch auf Rückgabe von Mieträumlichkeiten weder auf eine Geldzahlung gerichtet noch lässt er sich in eine Geldforderung umwandeln (vgl. Art. 38 Abs. 1 SchKG und Art. 211 Abs. 1 SchKG), weshalb er von vornherein nicht als Konkursforderung nach Art. 244 SchKG geltend gemacht werden kann und die Konkursmasse unberührt lässt (vgl. BGE 143 III 173 E. 6; Entscheid des Kantonsgerichts Wallis C1 25 161 vom 14. Oktober 2025 E. 1.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich LF230072 vom 23. Oktober 2023 E. 2.5). Folglich ist das vorliegende Verfahren ungeachtet des Konkurses der Berufungsklägerin

fortzuführen. Der prozessuale Antrag der Berufungsbeklagten auf Sistierung und Überweisung ist abzuweisen.

2. Die formellen Voraussetzungen der Berufung geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Berufung ist einzutreten.

2.1. Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz sowie die unrichtige Rechtsanwendung geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Zur unrichtigen Rechtsanwendung zählt die falsche Ermessensausübung, weshalb sie im Gesetz nicht eigens erwähnt wird. Im Berufungsverfahren ist der Mieterstreckungsentscheid damit auch auf seine Angemessenheit hin zu prüfen, wobei sich die Rechtsmittelinstanzen dabei jedoch praxismässig eine gewisse Zurückhaltung auferlegen.

2.2. Neue Tatsachen und Beweismittel können nur berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), was auch im Anwendungsbereich der vorliegend geltenden sozialen (eingeschränkten) Untersuchungsmaxime gilt (BGE 138 III 625 E. 2.2). Auf die mit Berufung eingereichten Noven betreffend Suchbemühungen ist im Sachzusammenhang zurückzukommen (nachstehend E. 4.8.3).

2.3. Die Berufungsinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheids gebunden.

3. Umstritten ist die Gültigkeit der Kündigung vom 6. September 2024.

3.1. Die Berufungsklägerin rügt zunächst, die angefochtene Kündigung vom 6. September 2024 sei zufolge falscher Firmenbezeichnung der Mieterschaft im Kündigungsformular nach Art. 266I i.V.m. Art. 266o OR nichtig bzw. ungültig (act. A.1 Rz. 7-10).

3.1.1. Nach Art. 266I Abs. 1 OR müssen Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen. Der Vermieter muss dazu ein Formular verwenden, das vom Kanton genehmigt ist und angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Art. 266I Abs. 2 OR). Entspricht die Kündigung den Vorschriften des Art. 266I OR nicht, ist sie nichtig (Art. 266o OR). Die Nichtigkeit kann – unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs – jederzeit in jedem Verfahrensstadium geltend gemacht werden und der Richter hat sie von Amtes wegen zu berücksichtigen

(BGE 140 II 244 E. 4.1). Gemäss Art. 9 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR 221.213.11; VMWG) muss das vom Kanton genehmigte Formular folgende Angaben enthalten: die Bezeichnung des Mietgegenstands, auf den sich die Kündigung bezieht (lit. a), der Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird (lit. b), den Hinweis, dass der Vermieter die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründen muss (lit. c), die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung der Kündigung und der Erstreckung des Mietverhältnisses (lit. d) sowie das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit (lit. e).

3.1.2. Die Vorinstanz hielt fest, bei der Bezeichnung der Mieterin im Kündigungsformular als "I._____ GmbH" anstatt "A._____ GmbH" handle es sich um einen blossen Verschrieb. Dergleichen vermöge die Gültigkeit der Kündigung nicht in Frage zu stellen (act. B.0 E. 2).

3.1.3. Dagegen wendet die Berufungsklägerin ein, die fehlerhafte Parteibezeichnung sei kein unbeachtlicher Schreibfehler, sondern ein formeller Mangel einer qualifiziert formbedürftigen Erklärung (act. A.1 Rz. 7-10).

3.1.4. Mit der Vorinstanz ist vorab festzuhalten, dass die Berufungsklägerin den Erhalt der Kündigung nicht in Abrede stellte und mit Schreiben vom 17. September 2024 eine Begründung derselben verlangte (vgl. RG-act. II.7). Zudem vermochte sie die Kündigung frist- und formgerecht anzufechten. Für die Berufungsklägerin können keine Zweifel daran bestanden haben, dass die im Kündigungsschreiben als Mieterin bezeichnete Gesellschaft an der F._____ in G._____, welches die korrekte Adresse der Berufungsklägerin ist, mit ihr identisch gewesen ist. So ist denn auch das Mietobjekt ohne weiteres als das von der Berufungsklägerin gemietete und betriebene Gastrolokal identifizierbar (RG-act. II.6). Eine tatsächliche Verunsicherung der Berufungsklägerin über den Adressat der Kündigung konnte damit nicht bestehen. Die Vorbringen der Berufungsklägerin betreffend das Risiko von Verwechslungen blieben ohnehin einzig theoretischer Natur (RG-act. VII.2 Rz. 3 f.; RG-act. VII.1 S. 3). Es ist daher nicht ersichtlich, dass und inwiefern die beanstandete ungenaue Firmenbezeichnung rechtlich geschützte Interessen der Berufungsklägerin hätte beeinträchtigen sollen. Ob mit der Vorinstanz tatsächlich noch von einem Verschrieb im technischen Sinne gesprochen werden kann, braucht nicht vertieft zu werden. Dass die Verwendung der richtigen Schreibweise der Firma der Berufungsklägerin für die Berufungsbeklagte bzw. deren Verwaltung ferner ein Leichtes gewesen wäre (act. A.1 Rz. 10), trifft zwar zu, vermag am Gesagten indes nichts zu ändern. Die ungenaue Mieterbezeichnung bewirkt mit der Vorinstanz keine

Nichtigkeit bzw. Ungültigkeit der Kündigung. Die Berufungsklägerin vermag in diesem Punkt nicht durchzudringen.

3.2. Die Berufungsklägerin rügt weiter, auf dem Kündigungsformular sei eine Adresse beziehungsweise Absenderin genannt worden, welche nicht mit der handelsregisterlichen Domiziladresse der Berufungsbeklagten übereinstimme. Die Kündigung sei auch deshalb nichtig (act. A.1 Rz. 7-13).

3.2.1. Die Vorinstanz führte hierzu aus, die B._____ AG sei unbestrittenermassen Eigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft und die Vertretungsbefugnis der J._____ GmbH als deren Verwaltung sei erstellt. Der im Handelsregister eingetragenen Domiziladresse komme für das vorliegende Verfahren keine entscheidrelevante Bedeutung zu (act. B.0 E. 2).

3.2.2. Die Berufungsklägerin wendet dagegen ein, entscheidend sei, ob die Kündigung im Zeitpunkt ihres Zugangs für die Berufungsklägerin klar und widerspruchsfrei gewesen sei. Wenn eine Kündigung von einer Verwaltung ausgesprochen werde, während auf Vermieterseite eine andere juristische Person Vertragspartei sei und zugleich eine vom Handelsregister abweichende Domizilangabe verwendet werde, bestünden objektiv erhöhte Anforderungen an Transparenz und Klarheit (act. A.1 Rz. 11-13).

3.2.3. Vorliegend ist im amtlichen Kündigungsformular in der Rubrik "*Vermieter/-in*" die "*B._____ AG c/o J._____ GmbH K._____ L._____*" aufgeführt. Dabei unterzeichnete die J._____ GmbH die Kündigung (RG-act. II.6). Im Handelsregister findet sich als Domiziladresse der Berufungsbeklagten demgegenüber der Eintrag "*c/o C._____ AG M._____ N._____*". Insoweit ist der Berufungsklägerin zuzustimmen. Die Berufungsklägerin war jedoch, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, über die Zuständigkeit und Tätigkeit der J._____ GmbH als Verwaltung der Berufungsbeklagten im Zeitpunkt der Kündigung in Kenntnis (RG-act. III.5). Die Verwaltung war alsdann zur Kündigung ermächtigt (RG-act. III.4). Inwiefern für die Berufungsklägerin die Kündigung vor diesem Hintergrund unklar und/oder widersprüchlich sein konnte, wie sie mit Berufung moniert, ist nicht erkennbar. Im Übrigen muss die Vermieterschaft auf dem amtlichen Formular nicht einmal aufgeführt werden, wenn der Mieter um das Vertretungsverhältnis weiss oder er dieses aus den Gesamtumständen erkennen kann (Urteile des Bundesgerichts 4A_256/2020 vom 3. November 2020 E. 3.1.4; 4A_12/2010 vom 25. Februar 2010 E. 3.4.1). Das Formular dient nicht dazu, den Mieter über die Person des Vermieters zu informieren. Wie aus Art. 266I Abs. 2 OR hervorgeht, bezweckt es (lediglich), den Mieter über sein Recht zu informieren, die Kündigung anzufechten und/oder eine

Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen (BGE 140 III 244 E. 4.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_67/2016 vom 7. Juni 2016 E. 5.1). Selbst wenn der Vermieter dem Mieter nicht bekannt ist, etwa weil er nach Abschluss des Mietvertrags wechselte (vgl. Art. 261 OR), ist die Kündigung gültig (Urteil des Bundesgerichts 4A_12/2010 vom 25. Februar 2010 E. 3.4.2). Die Angaben im Formular dienen der Rechtsbelehrung des Mieters und der Gewährleistung des Mieterschutzes im Alltagsleben. Durch die Nennung einer vom Handelsregistereintrag abweichenden c/o-Adresse der Vermieterin wurden keine durch die Formularpflicht geschützten Interessen der Berufungsklägerin verletzt. Die aufgeführte Adresse vermag keine Nichtig- bzw. Ungültigkeit der Kündigung zu begründen. Dies muss vorliegend umso mehr gelten, da es sich bei der fraglichen c/o-Adresse um diejenige der der Mieterin bekannten Verwaltung handelte. Schliesslich vermochte die Berufungsklägerin, wie bereits erwähnt, denn auch um Begründung der Kündigung zu ersuchen und Letztere frist- und formgerecht anzufechten (RG-act. II.7). Auch die vom Handelsregister abweichende Adresse der Berufungsbeklagten steht damit der Gültigkeit der Kündigung nicht entgegen. Die Berufung ist in diesem Punkt ebenfalls abzuweisen.

3.3. Eine allfällige Missbräuchlichkeit (Verstoss gegen Treu und Glauben) der Kündigung ist nicht geltend gemacht. Namentlich wurden keine Einwände im Zusammenhang mit der Sanierungskündigung vorgetragen (RG-act. I.1, VII.1-2; act. A.1). Damit liegt eine gültige Kündigung vor.

4. Zu beurteilen bleibt das Eventualbegehren, mithin die Frage nach der Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Art. 272 ff. OR.

4.1. Die Vorinstanz lehnte eine Erstreckung des Mietverhältnisses ab (act. B.0 E. 3 ff.). Im Berufungsverfahren wehrt sich die Berufungsklägerin hiergegen. Sie beantragt eine erstmalige Erstreckung um vier Jahre, eventualiter nach richterlichem Ermessen (act. A.1 Rz. 14 ff.).

4.2. Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter eines Wohn- oder Geschäftsraums die Erstreckung des Mietverhältnisses 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. Für Geschäftsräume beträgt die Dauer der Erstreckung höchstens sechs Jahre, wobei im Rahmen dieser Höchstdauer eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden können (Art. 272b Abs. 1 OR). Die Mieterstreckung ist ab dem Zeitpunkt zu gewähren, auf den gültig gekündigt worden ist (HULLIGER, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5. Aufl. 2025, Art. 272b N. 3).

4.2.1. Über das Erstreckungsbegehren, ob das Mietverhältnis also zu verlängern ist und gegebenenfalls für welche Dauer, entscheidet das Gericht nach Ermessen (BGE 125 III 226 E. 4b). Dabei nimmt es eine Interessenabwägung nach Art. 272 Abs. 2 OR vor und berücksichtigt insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses sowie den Inhalt des Vertrags (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) sowie die Situation auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Die für die Erstreckung von Wohnräumen konzipierten Regeln entsprechen sinngemäss denjenigen bei der Geschäftsraummiete, wobei die zu berücksichtigenden Verhältnisse des Mieters vorab in den konkreten Bedürfnissen des betroffenen Geschäftsbetriebes zu suchen sind (vgl. BRÄNDLI, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Kap. 30.6.8; HULLIGER, a. a. O., Art. 272 N. 47 ff.).

4.2.2. Steht die Erstreckung einer Geschäftsraummiete zur Diskussion, nimmt das Kriterium der wirtschaftlichen Verhältnisse eine besondere Position ein. Dabei ist insbesondere nach der Ertragssituation des Betriebs zu fragen. Ebenfalls bedeutsam ist, ob der Betrieb den betroffenen Personen als Lebensgrundlage dient (BRÄNDLI, a. a. O., Kap. 30.6.8; HULLIGER, a. a. O., Art. 272 N. 47 ff.). Keinen Umstand im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR stellen dagegen die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten dar, weil sie durch eine Erstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können. Allgemein rechtfertigt sich eine Mieterstreckung nur, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung zu erwarten ist (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2). Entsprechend verlangt die Praxis für eine Erstreckung des Mietverhältnisses grundsätzlich, dass der Mieter das Zumutbare unternommen hat, um die belastenden Folgen der Kündigung zu mildern. Insbesondere wird vom Mieter erwartet, dass er nach Erhalt der Kündigung nicht untätig bleibt und sich ernsthaft nach anderen geeigneten Mietobjekten umsieht. Trotz des Wortlauts von Art. 272 Abs. 3 OR sind also in der Regel auch dann Suchbemühungen zu tätigen, wenn lediglich eine erste Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_246/2023 vom 17. Juli 2023 E. 4.1.2). Es gibt denn auch kein besseres Beweismittel für eine konkrete Härte als umfassend belegte und ernsthafte Suchbemühungen. Gerade bei der Erstreckung von Geschäftsraummiets ist der Nachweis von Suchbemühungen besonders bedeutsam, um die mit den Verhältnissen auf dem örtlichen Markt verbundene Härte des Mieters

nachzuweisen, fehlen für Geschäftsraummieter doch einschlägige amtliche Statistiken für die Leerstände in diesem Segment (HULLIGER, a. a. O., Art. 272 N. 50). Keine oder ungenügende Suchbemühungen können je nach den Umständen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer führen oder gar eine Erstreckung ausschliessen (HULLIGER, a. a. O., Art. 272 N. 50; m. H.). Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis deutlich früher, als er nach Gesetz oder Vertrag dazu verpflichtet gewesen wäre, so ist dies bei der Bemessung der Erstreckung ebenfalls angemessen zu berücksichtigen (HIGI/BÜHLMANN, in: Higi/Bühlmann/Wildisen [Hrsg.], Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel, [Art. 253–273c OR], Art. 253–265 OR, 5. Aufl. 2019, Art. 272 N. 216; Urteil des Bundesgerichts 4A_639/2018 vom 21. November 2019 E. 6.1). Liegt beim Mieter eine Härte vor, ist diese gegen die Vermieterinteressen abzuwägen (Art. 272 Abs. 1 OR). Ins Gewicht fällt dabei in erster Linie der Kündigungsgrund.

4.3. Die Vorinstanz verneinte eine Härtesituation bei der Berufungsklägerin. Im Wesentlichen erwog sie, weder die rund 15-jährige Mietdauer noch der behauptete Verlust der Stammkundschaft vermöchten eine Härte zu begründen. Die wirtschaftliche Abhängigkeit von O._____ als Geschäftsführer genüge nicht; eine Erstreckung würde die Nachteile nicht wesentlich mildern und die Betriebsfortführung erscheine angesichts der finanziellen Situation ohnehin fraglich. Die Investitionen stellten keinen Härtegrund dar. Ausreichende Suchbemühungen seien nicht nachgewiesen. Zudem habe aufgrund der frühzeitigen Kündigung genügend Zeit für die Suche bestanden. Darüber hinaus bezog die Vorinstanz auch die Vermieterinteressen an der Realisierung des bewilligten Bauprojekts sowie wiederholte Mietzinsrückstände und ein erhöhtes Ausfallrisiko in ihre Erwägungen mit ein (act. B.0 E. 3 ff.). Damit nahm sie eine gewisse Vermischung der Prüfung einer Härtesituation bei der Berufungsklägerin und der Abwägung mit den Vermieterinteressen vor. Nachstehend hat mithin eine Interessenabwägung erst dann zu erfolgen, wenn die Kündigung für die Berufungsklägerin als Mieterin eine Härte darstellt.

4.4. Vorab ist auf die Rüge der Berufungsklägerin einzugehen, wonach die Vorinstanz im Zusammenhang mit der Erstreckungsfrage ihre gerichtliche Fragepflicht sowie die soziale Untersuchungsmaxime verletzt habe. Konkret macht die Berufungsklägerin geltend, wenn die Vorinstanz die Angaben der Berufungsklägerin zu Suchbemühungen, wirtschaftlicher Existenzgefährdung und fehlenden Ersatzobjekten als ungenügend erachtete, hätte sie entsprechende Ergänzungsfragen stellen müssen. Dies gälte umso mehr, als der Geschäftsführer

der Berufungsklägerin persönlich an der Hauptverhandlung anwesend gewesen sei und die Berufungsklägerin dessen Befragung gerade zu den bestrittenen Tatsachen offeriert habe (act. A.1 Rz. 34-36).

4.4.1. Jede Partei hat das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Ein zulässiges Beweismittel ist nebst anderen die Parteibefragung (Art. 168 Abs. 1 lit. f ZPO), bei welcher das Gericht eine (oder beide) Parteien zu den rechtserheblichen Tatsachen befragt (Art. 191 ZPO). Der Beweisanspruch einer Partei setzt indes einen Beweisgegenstand nach Art. 150 Abs. 1 ZPO, also rechtserhebliche und streitige Tatsachen, voraus. Im ordentlichen Verfahren (mit Verhandlungsgrundsatz) haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel zu nennen (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet einerseits, dass jede Partei eine Behauptungs-, Substantiierungs- und Beweisführungslast trifft. Der Tatsachenvortrag muss schlüssig, also widerspruchsfrei und vollständig sein, die behaupteten Tatsachen müssen in einer detaillierten Art und Weise geschildert werden, so dass darüber (der offerierte) Beweis abgenommen werden kann (SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: Sutter-Somm *et al.* [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, Art. 55 N. 21, 23, 31b). Das Gericht ist an die Tatsachen gebunden, welche die Parteien vorbringen, und darf keine über die Parteibehauptungen hinausgehenden Ermittlungen vornehmen. Wird eine prozessrelevante Tatsache nicht dargelegt bzw. behauptet und im Bestreitungsfall mit Beweismitteln erhärtet, so darf sie vom Gericht bei der Entscheidungsfindung auch nicht berücksichtigt werden (SUTTER-SOMM/SCHRANK, a. a. O., Art. 55 N. 11 ff.). Sind die Ausführungen einer Partei unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder unvollständig, gibt das Gericht im Rahmen der materiellen Prozessleitung den Parteien durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung oder Ergänzung ihrer Vorbringen (Art. 56 ZPO; SUTTER-SOMM/GRIEDER, in: Sutter-Somm *et al.* [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, Art. 56 N. 3). Wie weit das Gericht eingreifen soll, hängt indes von den Umständen des Einzelfalls, namentlich von der Unbeholfenheit der betroffenen Partei, ab (statt vieler Urteile des Bundesgerichts 4A_444/2013 vom 5. Februar 2014 E. 6.3.3; 5A_921/2014 vom 11. März 2015 E. 3.4.2; je m.H.). Ist eine Partei anwaltlich vertreten, hat das Gericht die Fragepflicht mit grosser Zurückhaltung vor allem dann auszuüben, wenn Irrtum oder unverschuldetes Versehen zu vermuten sind (SUTTER-SOMM/GRIEDER, a. a. O., Art. 56 N. 40). Die gerichtliche Fragepflicht dient hingegen nicht dazu, Unsorgfalt oder prozessuale Nachlässigkeiten der Parteien auszugleichen (statt vieler Urteile des Bundesgerichts 4A_444/2013 vom 5. Februar

2014 E. 6.3.3; 5A_921/2014 vom 11. März 2015 E. 3.4.2; je m.H.). Gegenüber Anwälten besteht eine allgemeine Erwartung an ihre Befähigung zur Prozessführung und sie haben sich an einem objektiven Sorgfaltsmassstab messen zu lassen (DOMENIG/HURNI, in: Aebi-Müller/Müller [Hrsg.], Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2026, Art. 56 N. 29; SARBACH, in: Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach [Hrsg.], OFK-Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2023, Art. 56 N. 2).

4.4.2. Handelt es sich um eine Streitigkeit im vereinfachten Verfahren aus Miete und Pacht betreffend Kündigungsschutz oder Erstreckung, stellt das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 247 Abs. 2 lit. a i. V. m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Auch die geltende Untersuchungsmaxime entbindet die Parteien aber nicht von ihrer Mitwirkungspflicht und das Gericht beschränkt sich auf die Mitwirkung an der Feststellung des Sachverhalt und der Beweiserhebung (BRUNNER/STEININGER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 3. Aufl. 2025, Art. 247 N. 6). Es bleibt auch diesfalls grundsätzlich Sache der Parteien, das Tatsächliche des Streites vorzutragen sowie die allenfalls zu erhebenden Beweismittel nach Möglichkeit zu benennen. Die Beteiligung des Gerichts tritt lediglich ergänzend dazu, wobei sich das Ausmass der Hilfestellung auch hier individuell nach den intellektuellen Fähigkeiten der Parteien, der Schwierigkeit der Materie, dem Machtgefälle zwischen den Parteien sowie anhand des Umstandes, ob eine Partei anwaltlich vertreten ist oder nicht, richtet. Sind beide Parteien anwaltlich vertreten, so soll sich das Gericht genauso zurückhalten, wie im ordentlichen Verfahren (BRUNNER/STEININGER, a. a. O., Art. 247 N 10, 12).

4.4.3. Im vorliegenden Verfahren sind beide Parteien anwaltlich vertreten, so dass es trotz der hier geltenden sozialen Untersuchungsmaxime den Parteien obliegt bzw. oblag, die rechtserheblichen Tatsachen in einer detaillierten Art und Weise zu benennen. Die Vorinstanz hatte im Rahmen der Prüfung einer Erstreckung keine Parteibefragung(en) durchzuführen, weil es die Berufungsklägerin versäumt hatte, die den Beweisofferten zugrunde liegenden Behauptungen konkret und substantiiert aufzustellen. Es genügt nicht, lediglich pauschal Schwierigkeiten bei der Suche nach einer Ersatzlösung oder allgemein eine Verwurzelung oder wirtschaftliche Existenzgefährdung zu behaupten (vgl. dazu auch nachstehen E. 4.5 ff.). Inwiefern die gerichtliche Fragepflicht oder die soziale Untersuchungsmaxime durch die Vorinstanz verletzt worden wäre, ist nicht ersichtlich.

4.5. Die Berufungsklägerin macht mit Berufung geltend, die Vorinstanz habe eine Härte infolge Betriebsgefährdung zu Unrecht verneint (act. A.1 Rz. 16-19; vgl. auch Rz. 42-45).

4.5.1. Bei Geschäftsraummieten ist mit den wirtschaftlichen Verhältnissen in erster Linie die Ertragssituation des in den Geschäftsräumlichkeiten betriebenen Unternehmens massgebend, aus der sich ableiten lässt, in welchem finanziellen Bereich sich ein Ersatzobjekt bewegen kann (vgl. vorstehend E. 4.2.2; HULLIGER, a.a.O., Art. 272 N. 48; BRÄNDLI, a.a.O., Kap. 30.6.8.1; HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 272 N. 174).

4.5.2. Die Berufungsklägerin weist zwar grundsätzlich zutreffend darauf hin, dass die Gefährdung eines Betriebs infolge der Kündigung bei einer Geschäftsmiete eine Härte begründen kann und wirtschaftliche Schwierigkeiten die Sinnhaftigkeit einer Erstreckung nicht von vornherein ausschliessen. Gleiches gilt für ihren Hinweis, der Betrieb bilde die wirtschaftliche Existenzgrundlage von O._____, Geschäftsführer der Berufungsklägerin, der sämtliche Stammanteile hält. Damit ist indessen zunächst lediglich die Schwere der mit der Vertragsbeendigung verbundenen Folgen angesprochen. Entscheidend bleibt, ob der mit einer Erstreckung verbundene Zeitgewinn konkret geeignet ist, diese Folgen zu mildern. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass O._____, wie bereits die Vorinstanz festhielt, nicht kurz vor seiner Pensionierung steht (act. B.0 E. 3.4). Der mit einer Erstreckung erzielbare Zeitgewinn könnte daher weder dazu dienen, die verbleibende Zeit bis zum altersbedingten Ausscheiden aus dem Erwerbsleben zu überbrücken noch den Betrieb im Hinblick darauf geordnet abzuwickeln. Angesichts der offenbar bereits im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids angespannten finanziellen Verhältnisse, namentlich der zumindest in den letzten 1 ½ Jahren schleppenden Mietzinszahlung und des Vorhandenseins zahlreicher Verlustscheine (vgl. RG-act. III.6 und III.7), erscheint bzw. erschien die Fortführung des Betriebs mit der Vorinstanz vielmehr unabhängig von der Kündigung wirtschaftlich gefährdet. Dass der mit einer Erstreckung verbundene Zeitgewinn gleichwohl eine tragfähige Ersatzlösung, eine geordnete Betriebsverlegung oder zumindest eine schadensmindernde Abwicklung ermöglichen könnte bzw. ermöglicht hätte, bringt die Berufungsklägerin nicht substantiiert vor. Der Vorinstanz ist mithin im Ergebnis zuzustimmen, dass die Erstreckung ihren gesetzlichen Zweck nicht zu erfüllen vermöchte und eine erstreckungsrelevante Härte nicht dargetan ist. Damit braucht auf den Umstand, dass über die Berufungsklägerin inzwischen der Konkurs eröffnet wurde, nicht eingegangen zu werden. Die zwischenzeitliche Konkursöffnung

bestätigt denn auch lediglich die bereits zuvor bestehende wirtschaftliche Gefährdung des Betriebs.

4.5.3. Ob und inwieweit der drohende Verlust von Arbeitsplätzen bei der Erstreckung einer Geschäftsmiete zu berücksichtigen ist, ist strittig (BRÄNDLI, a.a.O., Kap. 30.6.8.1; HULLIGER, a.a.O., Art. 272 N. 49; WEBER, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht, 8. Aufl. 2026, Art. 272 N. 4a, je m.H.; vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.1; 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.3) und kann vorliegend offenbleiben. Die Berufungsklägerin legte nämlich nicht dar, welche Angestellten der Berufungsklägerin (nebst O._____ als Geschäftsführer; dazu soeben vorstehend) in welchem Umfang betroffen wären, weshalb sich Weiterungen hierzu erübrigen.

4.6. Alsdann beruft sich die Berufungsklägerin auf die lange Mietdauer und die Verwurzelung des Betriebs als Härtegrund (act. A.1 Rz. 20-22).

4.6.1. Für sich allein ist eine lange Dauer des Mietverhältnisses in der Regel noch kein Härtegrund. Damit eine lange Mietdauer eine Härte bewirken kann, muss sie deshalb als weiteres Element dazu geführt haben, dass eine Verwurzelung des Mieters zum Ort oder zum Quartier der Mietsache entstanden ist, mit der Konsequenz, dass sich Suchbemühungen in einer ersten Phase auf die nähere Umgebung konzentrieren und erst bei Erfolglosigkeit in einer späteren Phase auf andere Stadtkreise oder Nachbargemeinden auszurichten haben. Bei der Geschäftsmiete sind kaum Fälle denkbar, in denen die lange Dauer eines Mietverhältnisses für sich allein einen Härtegrund darstellen könnte. Jedenfalls ist nicht erkennbar, warum etwa bei ausreichendem Ersatzangebot auf dem Markt eine Erstreckung gewährt werden sollte, auf die ein anderer Mieter nach kürzerer Mietdauer keinen Anspruch erheben könnte (HULLIGER, a. a. O., Art. 272 N. 21).

4.6.2. Die Berufungsklägerin betreibt ihr Restaurant in den Mieträumlichkeiten seit mehr als 15 Jahren (bis zur Kündigung während knapp 14 Jahren). Das Mietverhältnis erreichte mithin unbestrittenermassen eine gewisse Dauer, es dauerte aber auch nicht (mehrere) Jahrzehnte (vgl. WEBER, a. a. O., Art. 272 N. 8). Es wäre daher an der Berufungsklägerin gelegen, über die blossе Mietdauer hinaus eine härtebegründende Verwurzelung darzutun (HIGI/BÜHLMANN, a. a. O., Art. 272 N. 146). Dies gilt umso mehr, als es sich um eine Geschäftsmiete handelt (soeben vorstehend E. 4.6.1). Die Vorbringen der Berufungsklägerin hierzu sind mit der Vorinstanz jedoch als ungenügend zu qualifizieren. So erfolgte lediglich ein pauschaler Hinweis auf den Verlust langjähriger Stammkundschaft. Nähere

Angaben fehlen. Ebenso wenig äusserte sich die Berufungsklägerin zu ihrem Gästesegment bzw. zu ihrem Kundenstamm. Auch tätigte sie keine Ausführungen dazu, wie sich beispielsweise ihr Umsatz auf Stammkundschaft im Vergleich zu Laufkundschaft verteilt, und weshalb davon auszugehen sei, dass das Verlassen des angestammten Standortes sich wesentlich auf die Treue der Stammkunden auswirken wird. In der Berufung beschränkt sich die Berufungsklägerin alsdann darauf, die Erwägungen der Vorinstanz, wonach treue Kunden einem Gastronomiebetrieb auch an einen anderen Standort folgen könnten, als spekulativ und lebensfremd zu kritisieren. Damit vermag sie den vorinstanzlichen Erwägungen nichts entgegenzuhalten. Hinzu kommt, dass der drohende Verlust einer Stammkundschaft als nicht abwendbare Folge einer Kündigung ohnehin keinen Härtegrund darstellt; dergleichen könnte durch eine Erstreckung nämlich lediglich aufgeschoben, aber nicht gemildert werden (Urteil des Bundesgerichts 4A_568/2008 vom 18. Februar 2009 E. 5). Mangels näherer Vorbringen zur Standortgebundenheit und Verwurzelung kann dergleichen vorliegend mit der Vorinstanz keine Härte begründen.

4.7. Weiter moniert die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe ihre Investitionen ins Mietobjekt faktisch aus der Interessensabwägung ausgeschlossen. Die getätigten Investitionen erhöhten die wirtschaftliche Bindung an das Mietobjekt und machten den Verlust des Standortes einschneidender. Dies habe die Vorinstanz nicht berücksichtigt (act. A.1 Rz. 23-26).

4.7.1. Die vom Mieter auf eigenes Risiko und eigene Gefahr getätigten Investitionen in die gemieteten Geschäftsräumlichkeiten, welche infolge Kündigung nicht amortisiert werden können, sind nicht härtebegründend zu berücksichtigen (Urteile des Bundesgerichts 4A_129/2015 vom 10. Juli 2015 E. 2.2; 4A_85/2008 vom 12. Juni 2008 E. 4.2; a.A. bei sehr kurzen Mietverhältnissen: HIGI/BÜHLMANN, a. a. O., Art. 272 N. 144). Dasselbe gilt für vom Vermieter zu entschädigende Investitionen im Sinne von Art. 260a Abs. 3 OR (Urteil des Bundesgerichts 4C.251/2004 vom 7. September 2004 E. 2.3.1). Investitionen in Einrichtungsgegenstände können bei Geschäftsraummiets nur bedingt berücksichtigt werden, da das Risiko, Einrichtungsgegenstände nicht weiter verwenden zu können, grundsätzlich der Mieter trägt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_662/2012 vom 7. Februar 2013 E. 7.2, 7.5; vgl. HIGI/BÜHLMANN, a. a. O., Art. 272 N. 144).

4.7.2. In ihrer Klage führte die Berufungsklägerin aus, vor Mietbeginn im Herbst 2010 auf eigene Kosten Umbau- bzw. Investitionen von mehreren Hunderttausend Franken vorgenommen zu haben. Die Berufungsbeklagte bestritt namentlich die

Höhe der Investitionen. Die Berufungsklägerin reichte in Bezug auf die geltend gemachten Investitionen Fotos des Restaurants (RG-act. II.10) sowie Auszüge aus den Bilanzen 2010 und 2011, jeweils mit Vorjahresvergleich (RG-act. II.4-5), ein. Aktuelle(re) Jahresrechnungen, aus welchen sich die auf das Restaurant heute entfallenden und verbuchten Sachanlagen bzw. die jährlichen Abschreibungen ergeben würden, reichte die Berufungsklägerin nicht ins Recht. Ebenso wenig tätigte sie nähere Ausführungen hierzu oder zu den konkret getätigten Investitionen/Umbauten. In Bezug auf die Investitionen und auch die Frage der Abschreibung beschränkte sich die Berufungsklägerin auf allgemeine Aussagen, ohne jedoch genau anzugeben, welcher Art und welchen Umfangs die verschiedenen Arbeiten waren, die sie durchgeführt hatte, um das Mietobjekt umzugestalten (vgl. RG-act. I.1 Rz. 1; RG-act. VII.2 Rz. 12). Gemäss Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag wären die getätigten Aus- und Umbauinvestitionen ausserdem bereits nach Ablauf der festgelegten Mindestvertragsdauer (30. September 2015) im Kündigungsfall entschädigungslos an die Berufungsbeklagte als Vermieterin gefallen; die Berufungsklägerin profitierte demgegenüber gemäss Vereinbarung von einem günstigen Mietzins (RG-act. II.2). Entgegen der Berufungsklägerin durfte die Vorinstanz diesen Umstand durchaus in ihre Prüfung, ob aufgrund der Investitionen ein Härtegrund vorliegt, miteinbeziehen. Die vertragliche Ausgestaltung bot der Berufungsklägerin als Mieterin zwar eine gewisse Planungssicherheit, zumal das Mietverhältnis zunächst auf fünf Jahre angelegt war und sich bei unterbliebener Kündigung jeweils um zwölf Monate verlängerte (sog. unechte Befristung; RG-act. II.1-2). Sie durfte daraus jedoch nicht ohne weiteres auf eine über diesen Zeithorizont hinausgehende Vertragsdauer vertrauen und ihre Investitionen auf eine entsprechend lange Amortisationszeit ausrichten. Dass das Mietverhältnis letztlich bis zur Kündigung knapp 14 Jahre Bestand hatte, vermag daran nichts zu ändern. Aufgrund des Zeitablaufs kann mit der Berufungsbeklagten alsdann davon ausgegangen werden, dass die geltend gemachten Investitionen (zumindest grösstenteils) ohnehin bereits amortisiert sein dürften. Des Weiteren fehlen Vorbringen der Berufungsklägerin, inwiefern Einrichtungsgegenstände etc. nicht weiterverwendet werden könnten. Der Vorinstanz ist damit beizupflichten, dass die von der Berufungsklägerin geltend gemachten Investitionen/Umbauten nicht härtebegründend ins Gewicht fallen.

4.8. Die Berufungsklägerin sieht alsdann in den Verhältnissen auf dem örtlichen Markt einen Härtegrund. In G._____ und Umgebung seien praktisch keine geeigneten Restaurant- oder vergleichbare Gewerbeflächen verfügbar. Entgegen der Vorinstanz seien ihre Suchbemühungen (gemessen am Einzelfall) als genügend einzustufen; die Vorinstanz habe einen zu strengen Massstab

diesbezüglich angewandt, zumal die Berufungsklägerin eine Ersterstreckung im Rahmen eines Eventualantrags zur angefochtenen Kündigung beantrage (act. A.1 Rz. 27-33).

4.8.1. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Suchbemühungen bereits im ersten Erstreckungsverfahren zu berücksichtigen (bereits vorstehend E. 4.2.2; Urteile des Bundesgerichts 4A_246/2023 vom 17. Juli 2023 E. 4.1.2; 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1; 4A_148/2020 vom 20. Mai 2020 E. 2.1; je m. w. H.). Es wird vorausgesetzt, dass sich die mietende Partei sofort nach Erhalt der Kündigung ernsthaft um die Miete anderer Räume bemüht (HULLIGER, a. a. O., Art. 272 N. 38; m. H.), denn umfassend belegte und ernsthafte Suchbemühungen bilden das beste Beweismittel für eine konkrete Härte (vgl. bereits vorstehend E. 4.2.2, insb. auch zur Bedeutung von Suchbemühungen bei Geschäftsraummiete). Beruft sich der Mieter auf eine allgemein prekäre Marktsituation, so ist er hierfür beweispflichtig. Bei der Geschäftsraummiete kann unter Umständen auch verlangt werden, dass ein Geschäftsmieter selber inseriert (HULLIGER, a. a. O., Art. 272 N. 34 ff., 44).

4.8.2. Im erstinstanzlichen Verfahren reichte die Berufungsklägerin mit der Klage einen Auszug einer Suche auf *comparis* datierend vom 26. Juni 2025 (RG-act. II.9: Umkreis 15 km G._____, Treffer 0) sowie anlässlich der Hauptverhandlung vom 15. Januar 2026 je einen undatierten Auszug einer Suche auf *comparis* (RG-act. II.11: G._____ Umkreis 4 km, Treffer 0) und *newhome* ein (RG-act. II.12: Treffer 0, Umkreis: unklar), welche gemäss Angaben der Berufungsklägerin vom Tag zuvor stammten. Anzumerken ist, dass bei der zweiten *comparis*-Suche unklar bleibt, welche fünf Filter nebst "*Objekte zum Tauschen: Ohne Tausch*" verwendet wurden (RG-act. II.11). Unterlagen über ernsthafte und konkrete Suchbemühungen liegen damit nicht im Recht. Es bleibt deshalb offen, ob es tatsächlich keine geeigneten Liegenschaften für den Gastrobetrieb der Berufungsklägerin gab. Wie bereits ausgeführt (vorstehend 4.2.2, 4.8.1), würden von einem Geschäftsmieter sogar besonders intensive Suchbemühungen verlangt. Vorliegend mangelt es bereits an gewöhnlichen Suchbemühungen. Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen (E. 4.4.3) ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass die offerierte Parteibefragung von O._____, Geschäftsführer der Berufungsklägerin, keinen objektiven Schluss zugelassen hätte, wie und wo genau die Berufungsklägerin ein Ersatzobjekt gesucht hat. Mit der Vorinstanz kann die Berufungsklägerin entsprechend nicht für sich reklamieren, sich "*fortlaufend und erfolglos bemüht*" zu haben (vgl. RG-act. VII.2). Dieses Vorgehen der Berufungsklägerin bei der Suche nach einem Ersatzobjekt ist nicht nachvollziehbar. Die Berufungsbeklagte kündigte

das Mietverhältnis nicht bloss innert der vertraglich vereinbarten (und gesetzlichen) Frist von sechs Monaten (RG-act. II.1-2; Art. 266d OR), sondern die Kündigung erfolgte ein Jahr im Voraus. Die Berufungsklägerin hatte somit nach dem Erhalt der Kündigung bis zum angefochtenen Entscheid für die Suche nach Ersatzobjekten nahezu das Dreifache der vertraglichen Zeit zur Verfügung gehabt. Gründe, welche die ungenügenden Suchbemühungen der Berufungsklägerin nach Erhalt der Kündigung zu rechtfertigen vermöchten, beispielsweise infolge einer alters- oder gesundheitlich bedingten Hilflosigkeit, sind weder dargetan noch anderweitig ersichtlich. Wie bereits erwähnt, steht O._____ nicht kurz vor seiner Pensionierung, weshalb sich auch diesbezüglich keine Besonderheiten hinsichtlich den zu erwartenden Suchbemühungen aufdrängen (vorstehend E. 4.5.2; BRÄNDLI, a. a. O., Kap. 30.6.8.3 m.H.). Angesichts der obigen Erwägungen zur behaupteten Nichtigkeit der Kündigung (vorstehend E. 2), kann entgegen der Berufungsklägerin auch nicht geltend gemacht werden, es handle sich um einen Ausnahmefall mit realen Erfolgsaussichten betreffend die Kündigungsanfechtung, bei welchem die Anforderungen an die Suchbemühungen während dem laufenden Kündigungsschutzverfahren erheblich tiefer ausfielen (vgl. act. A.1 Rz. 31 mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichts 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.1). Dass die Vorinstanz die Anforderungen an die Suchbemühungen zu hoch angesetzt hätte, trifft daher nicht zu; dies gilt ungeachtet der beantragten Ersterstreckung.

4.8.3. Die Berufungsklägerin dokumentiert schliesslich in ihren eingereichten Beilagen Suchbemühungen, die sie nach dem Beginn der erstinstanzlichen Urteilsberatungsphase entfaltete (act. B.1-2). Entgegen der Berufungsklägerin handelt es sich dabei nicht um echte Noven, die im Berufungsverfahren ohne weiteres zu berücksichtigen sind (act. A.1 Rz. 33). Vielmehr schaffte sie damit nachträglich Noven, die – abhängig von ihrem Willen – bereits vor Aktenschluss hätten existieren können. Die Zulässigkeit von Noven, deren Entstehung vom Willen der betreffenden Partei abhängt (sog. Potestativ-Noven), entscheidet sich – wie bei der Frage der Zulässigkeit unechter Noven – danach, ob sie trotz zumutbarer Sorgfalt im Sinne von Art. 229 Abs. 2 lit. b bzw. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO nicht vorher vorgebracht werden konnten (BGE 146 III 416 E. 5.3; Urteile des Bundesgerichts 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.3.1; 4A_204/2021 vom 7. Juni 2021 E. 3.1). Die Berufungsklägerin unterlässt es darzulegen, dass und weshalb diese Voraussetzungen zur Berücksichtigung ihrer neuen Suchbemühungen erfüllt wären. Diese müssen daher unbeachtlich bleiben. Wie vorstehend dargetan, ist denn auch davon auszugehen, dass die Berufungsklägerin bereits ab Erhalt der Kündigung Suchbemühungen hätte vornehmen können bzw. müssen. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwiefern erfolglose

Suchbemühungen nach dem Beginn der Urteilsberatungsphase vor Vorinstanz Rückschlüsse auf die Verhältnisse vor deren Beginn zulassen und eine Härte (mit-)begründen können sollten. Kommt hinzu, dass sich auf der *newhome*-Suche doch fünf Treffer zeigen, und sich nicht von vornherein erschliesst, weshalb diese allesamt ungeeignet sein sollten (vgl. act. B.1; act. A.1 Rz. 33). Aus entsprechenden Suchbemühungen könnte die Berufungsklägerin daher, selbst wenn sie zulässig wären, nichts ableiten, das am vorliegenden Entscheid etwas ändern würde.

4.8.4. Vor diesem Hintergrund vermag die Berufungsklägerin eine Härtesituation aufgrund der Verhältnisse auf dem Markt für Ersatzobjekte nicht zu belegen. Die Berufungsklägerin hatte bis zum Erlass des angefochtenen Entscheids über 15 Monate Zeit, ihren Gastrobetrieb zu verlegen. Mangels besonderer Umstände, welche die zeitnahe Suche nach einem Ersatzobjekt erschwerten, oblag es der Berufungsklägerin, umgehend nach Erhalt der Kündigung ernsthafte Bemühungen zur Suche nach einer Ersatzlösung zu unternehmen. Auch dass sie die Kündigung für anfechtbar hielt und eventualiter um eine erstmalige Erstreckung ersuchte, entband sie vorliegend nicht von dieser Pflicht. Da bereits die Suchbemühungen für den bisherigen Standort unzureichend sind, erübrigen sich Ausführungen zur Frage, ob sich die Berufungsklägerin auf den von ihr gewählten Suchradius beschränken durfte.

4.9. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und den geltend gemachten Härtegründen ist auch in einer Gesamtbetrachtung von keiner Härte auszugehen. Infolgedessen vermag die Berufungsklägerin mit ihren Einwendungen am vorinstanzlichen Entscheid, das Mietverhältnis nicht zu erstrecken, nichts zu ändern. Entsprechend erübrigt sich eine Abwägung mit den Interessen der Berufungsbeklagten und dementsprechend eine Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen (sinngemässen Eventual-)Erwägungen der Vorinstanz und den entsprechenden Ausführungen in der Berufungsschrift (act. A.1 Rz. 37-45). Die Abweisung des Erstreckungsbegehrens durch die Vorinstanz ist nicht zu beanstanden.

5. Die Berufung erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

6. Die Berufungsklägerin stellt auch für das Rechtsmittelverfahren ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. M.1). Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, erweist sich das Rechtsmittel von vornherein als aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO. Das Gesuch der Berufungsklägerin um unentgeltliche Rechtspflege im Berufungsverfahren ist daher abzuweisen.

7. Ausgangsgemäss hat die Berufungsklägerin die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht (vgl. act. A.1).

7.1. Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren sind auf CHF 2'500.00 festzusetzen (Art. 10 Abs. 1 VGZ [BR 320.210]).

7.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr für das Berufungsverfahren keine Aufwände entstanden sind, die zu entschädigen wären. Auch die unaufgeforderte Stellungnahme zum Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege begründet keinen Anspruch auf Parteientschädigung (vgl. act. M.5).

8. Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 126'000.00 (dreijährige Sperr- und sechsmonatige Kündigungsfrist, sprich 42 Monatsmietzinse à CHF 3'000.00 [RG-act. II.1]; vgl. zur Streitwertberechnung: Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden ZR2 24 19 vom 11. Februar 2025 E. 1.2.2 f.).

Es wird erkannt:

1. Das Gesuch der A._____ GmbH in Liquidation um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. Die Berufung der A._____ GmbH in Liquidation wird abgewiesen. Der Entscheid des Regionalgerichts Imboden vom 15. Januar 2026 wird bestätigt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 2'500.00 gehen zulasten der A._____ GmbH in Liquidation.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. [Rechtsmittelbelehrung]
6. [Mitteilungen]