

Recours au tribunal fédéral ; conclusions réformatoires ou cassatoires ; récusation ; principe de disposition ; répartition des frais de justice

**Art. 47 al. 1 let. a,
58 al. 1 CPC ; 66 al. 1,
107 al. 2 LTF**

Le recours au Tribunal fédéral est réformatoire (art. 107 al. 2 LTF), de sorte qu'en principe, **la partie recourante ne peut pas se contenter de demander l'annulation de la décision attaquée, mais doit prendre des conclusions sur le fond.** De ce fait, **demande le renvoi à l'instance précédente ne suffit généralement pas.** Une telle conclusion est néanmoins admissible lorsque, en cas d'admission du recours, le Tribunal fédéral ne pourrait pas lui-même statuer sur le fond (consid. 1.1).

Selon l'art. 47 al. 1 let. a CPC, les magistrats et les fonctionnaires judiciaires se récusent s'ils ont un intérêt personnel dans la cause. Cette règle découle de l'art. 30 Cst., qui garantit le droit à un tribunal impartial. Aucune circonstance extérieure au procès ne doit pouvoir influencer le jugement au détriment d'une partie. **Cette garantie est déjà violée lorsqu'il existe, d'un point de vue objectif, des circonstances susceptibles de donner lieu à une apparence de partialité ou à un risque de partialité.** Il convient de considérer ces circonstances de manière objective, et de ne pas se fonder sur le sentiment subjectif d'une partie (consid. 3.1).

Un tribunal ne sera jamais totalement libre d'influences, telles que les mœurs sociales, les habitudes, les jugements de valeur, l'opinion publique ou encore certains événements politiques. **C'est uniquement lorsque la décision pourrait toucher de façon spécifique un membre du tribunal que l'on peut admettre l'existence d'un intérêt personnel le faisant apparaître comme partial.** En l'espèce, le simple fait que la greffière de première instance est secrétaire du conseil d'administration d'une entreprise ayant pour but l'acquisition, l'aliénation et la gestion de biens immobiliers ne doit pas conduire à sa récusation, car cela ne signifie pas nécessairement qu'elle est partiale en faveur des bailleurs (consid. 3.3).

Selon le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC), le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qu'elle demande, et pas moins que ce que la partie adverse a reconnu. **Le tribunal de deuxième instance ne peut donc pas aller au-delà des conclusions de l'appelant et modifier le jugement de première instance en sa défaveur, à moins que la partie adverse n'ait de son côté interjeté un appel ou un appel joint** (consid. 4.2).

En règle générale, les frais de justice sont mis à la charge de la partie qui succombe ; le Tribunal fédéral peut toutefois les répartir autrement si les circonstances le justifient (art. 66 al. 1 LTF). Il dispose d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard. Dans le cas présent, les recourants ont obtenu gain de cause sur un point formel, sans toutefois que cela ne change la décision sur le fond. De ce fait, le Tribunal fédéral met les frais et dépens entièrement à leur charge (consid. 6).

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

Verfahrensbeteiligte

1. A.,

2. B.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber,
Beschwerdeführer,

gegen

C. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Lüthi, Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mietvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, II. Zivilappellationshof, vom 20. Juni 2024 (102 2023 117).

Sachverhalt:

A.

A. (Beschwerdeführerin 1) und B. (Beschwerdeführer 2) sind seit dem 1. August 2013 Mieter einer 3.5-Zimmerwohnung am U.-Platz in V. Vermieterin ist die C. AG (Beschwerdegegnerin) mit Sitz ebenfalls in V. Der vertraglich vereinbarte monatliche Nettomietzins betrug Fr. 1'720.-- und das Akonto für die Nebenkosten Fr. 220.--. Zudem mieten die Beschwerdeführer seit dem 1. August 2013 bzw. 1. September 2013 zwei Einstellhallenplätze zu je Fr. 100.-- pro Monat. Die Beschwerdeführerin 1 mietet seit dem 1. Januar 2014 und der Beschwerdeführer 2 ab dem 1. Januar 2017 zusätzlich je einen Aussenabstellplatz für je Fr. 50.-- pro Monat. Ab dem 1. Oktober 2020 wurde der Nettomietzins für die Wohnung auf monatlich Fr. 1'594.-- gesenkt.

B.

B.a. Zwischen den Parteien entstand ein Streit über die Höhe des Anfangsmietzinses, den die Mieter nach erfolglosem Schlichtungsverfahren vor das Mietgericht des Sense- und Seebezirks brachten. Mit Entscheid vom 10. Mai 2023 stellte das Mietgericht fest, dass der vereinbarte Anfangsnettomietzins für die 3.5-Zimmerwohnung am U.-Platz in V. nichtig ist (Ziff. 1), legte den Anfangsmietzins auf Fr. 1'720.-- fest (Ziff. 2), setzte den Nettomietzins für die 3.5-Zimmerwohnung und die zwei Einstellhallenplätze ab dem 1. Oktober 2020 herab auf neu Fr. 1'594.-- für die Wohnung und Fr. 92.85 pro Einstellhallenplatz (Ziff. 3) und auf Fr. 94.65 für den Bastelraum (Ziff. 4). Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen (Ziff. 5). Es wurden keine Gerichtskosten erhoben (Ziff. 6) und die Mieter wurden verpflichtet, der Vermieterin eine Parteientschädigung von Fr. 34'483.60 zu bezahlen (Ziff. 7).

B.b. Mit Urteil vom 20. Juni 2024 wies das Kantonsgericht Freiburg die "Beschwerde" [recte: Berufung] der Mieter gegen den mietgerichtlichen Entscheid ab, soweit es darauf eintrat. Im Urteilsdispositiv hielt es zudem Folgendes fest:

"Der Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 10. Mai 2023 wird in Ziff. 1 und 2 von Amtes wegen geändert und im Übrigen bestätigt. Er lautet neu wie folgt:

1. Auf die Rechtsbegehren betreffend den Anfangsmietzins wird nicht eingetreten.
2. [aufgehoben]
3. Der Nettomietzins für die 3,5-Zimmerwohnung und die zwei Einstellhallenplätze wird ab 1. Oktober 2020 herabgesetzt und beträgt neu CHF 1'594.00 für die 3-5-Zimmerwohnung und CHF 92.85 pro Einstellhallenplatz.

4. Der Nettomietzins für den Bastelraum wird ab 1. Oktober 2020 um CHF 5.35 herabgesetzt und beträgt CHF 94.65.
5. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
6. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
7. B. und A. werden verpflichtet, C. AG eine Parteientschädigung von CHF 32'018.17 zuzüglich Mehrwertsteuer von 7,7%, total CHF 34'483.60 zu bezahlen."

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Mieter dem Bundesgericht, es sei der Berufungsentscheid aufzuheben und die Sache sei zu neuer Entscheidung an das Kantonsgericht zurückzuweisen.

Die Vermieterin beantragt in ihrer Vernehmlassung, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz hat eine Vernehmlassung ohne Antrag eingereicht.

Die Mieter haben repliziert.

Erwägungen:

1.

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

1.1. Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). **Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich die beschwerdeführende Partei grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen. Grundsätzlich ist ein materieller Antrag erforderlich; Anträge auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung oder blosser Aufhebungsanträge genügen nicht und machen die Beschwerde unzulässig. Ein blosser Rückweisungsantrag reicht ausnahmsweise aus, wenn das Bundesgericht im Falle der Gutheissung in der Sache nicht selbst entscheiden könnte, weil die erforderlichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz fehlen (BGE 137 II 313 E. 1.3; 134 III 379 E. 1.3; 133 III 489 E. 3.1).**

Ein solcher Fall ist hier gegeben, denn die Beschwerdeführer rügen insbesondere auch eine Verletzung von Art. 30 Abs. 1 BV, da die vorinstanzliche Gerichtsschreiberin "weder unabhängig noch unparteiisch" gewesen sei. Es versteht sich von selbst, dass bei Gutheissung dieser Rüge das vorinstanzliche Verfahren in neuer Besetzung wiederholt werden müsste (vgl. auch Urteil 4A_308/2016 vom 28. Oktober 2016 E. 2). Das rein kassatorische Beschwerdebegehren ist daher ausnahmsweise zulässig.

1.2. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist daher weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann die Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder sie mit einer vom angefochtenen Entscheid abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; BGE 144 III 462 E. 3.2.3). Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Eine allfällige Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die

beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2; 115 E. 2).

1.3. Diese Grundsätze verkennen die Beschwerdeführer mit ihrer Kritik unter dem Titel "Mietzinsherabsetzung". Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung zutreffend geltend macht, sind die entsprechenden Ausführungen nicht nachvollziehbar. Sie richten sich denn auch zumindest teilweise gegen vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellungen, ohne dass eine Willkürüge in gehörig begründeter Form vorgetragen wird. Wenn die Beschwerdeführer sodann mehr oder weniger pauschal auf ihre vorinstanzlichen Rechtsschriften verweisen, so ist ihnen entgegenzuhalten, dass solche Verweise nicht genügen: Vielmehr müssten sie auch dartun, was sie in den entsprechenden Akten vorbringen und inwiefern sich die Vorinstanz nicht damit auseinandergesetzt haben soll. Auf die Ausführungen unter dem Titel "Mietzinsherabsetzung" kann mithin nicht eingetreten werden. Ebenso wenig kann auf die sinngemäss vorgetragene Gehörsrüge unter dem Titel "Aussenparkplätze" eingegangen werden: Die strengen Begründungsanforderungen nach Art. 106 Abs. 2 BGG werden nicht erfüllt.

2.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 238 lit. h ZPO, da der angefochtene Entscheid keine rechtsgültige Unterschrift trage. Diese sei nicht eigenhändig erfolgt, vielmehr enthalte der ihnen eröffnete Entscheid auf der letzten Seite lediglich die einkopierten Unterschriften der Gerichtspräsidentin und der Gerichtsschreiberin. Auch eine eigentliche elektronische Signatur sei nicht vorhanden. Der angefochtene Entscheid sei daher nichtig.

Mit dieser Rüge sind die Beschwerdeführer nicht zu hören, da sie einen formellen Mangel betrifft, der nach Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) unverzüglich bei der vorinstanzlichen Gerichtskanzlei zu rügen gewesen wäre (vgl. Urteil 9C_511/2014 vom 26. September 2014 E. 3.3; Killias, in: Berner Kommentar, 2012, N. 21 zu Art. 238 ZPO). **Dass sie dies getan hätten, tun die Beschwerdeführer nicht dar und ist aus den Akten auch nicht ersichtlich.**

3.

Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, die vorinstanzliche Gerichtsschreiberin sei nicht unabhängig im Sinne von Art. 30 Abs. 1 BV. Diese sei nämlich einzelzeichnungsberechtigte Sekretärin des Verwaltungsrats der D. AG, deren Zweck der Erwerb, die Veräusserung und die Verwaltung von Immobilien sei. Die Gerichtsschreiberin habe daher offensichtlich ein persönliches Interesse daran, dass den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit genommen werde, den Anfangsmietzins anzufechten, selbst wenn ihnen bei Mietbeginn das im Kanton Freiburg obligatorische Formular zur Mitteilung des Mietzinses des Vormieters nicht bekanntgegeben worden und damit der vertraglich festgehaltene Mietzins nichtig sei. **Diese Befangenheit hätten die Beschwerdeführer der Präsidentin des Kantonsgerichts mit Schreiben vom 3. Juni 2024 mitgeteilt. Auf dieses Schreiben habe die Präsidentin jedoch nicht reagiert. Den Parteien sei auch nicht vorgängig die Zusammensetzung des Spruchkörpers bekannt gegeben worden.**

3.1. Gemäss Art. 47 Abs. 1 ZPO tritt eine Gerichtsperson namentlich in den Ausstand, wenn sie in der Sache ein persönliches Interesse hat (lit. a). Die Regelung über den Ausstand stützt sich auf Art. 30 Abs. 1 BV. Demnach hat jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch darauf, dass ihre Streitsache von einem unbefangenen, unvoreingenommenen und unparteiischen Gericht 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 (BGE 147 III 89 E. 4.1; 142 III 521 E. 3.1.1 je mit Hinweisen). 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. Die Garantie des verfassungsmässigen Gerichts 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 (BGE 147 III 89 E. 4.1; 140 III 221 E. 4.1 je mit Hinweisen). 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 Befangenheit und Voreingenommenheit hervorrufen. Für die Ablehnung wird nicht verlangt, dass das Gericht tatsächlich befangen ist (BGE 147 III 89 E. 4.1; 142 III 521 E. 3.1.1; Urteile 4A_448/2022 vom 12. Januar 2023 E. 2.1; 5A_237/2020 vom 3. Juli 2020 E. 5.1 je mit Hinweisen).

3.2. Die Vorinstanz macht in ihrer Vernehmlassung an das Bundesgericht geltend, dass die Gerichtsschreiberin die Parteien des vorliegenden Verfahrens nicht kenne und auch über die D. AG keinen Bezug zu diesen habe. Allein aus dem Umstand, dass die D. AG bei der Verwaltungstätigkeit die Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer und somit teilweise Vermieterinnen und Vermieter zu vertreten habe, dies jedoch immer auch unter Berücksichtigung der Interessen der Mieterinnen und Mieter, dürfe nicht darauf geschlossen werden, die Gerichtsschreiberin habe eine vorgefasste Meinung der konkreten Streitangelegenheit.

3.3. Diesen Ausführungen kann vollumfänglich beigepllichtet werden. Ergänzend ist festzuhalten, dass keine Gerichtsperson losgelöst von der sozialen Wirklichkeit urteilen kann und keine Gerichtsperson jemals restlos frei von Einflüssen wie gesellschaftlichen Sitten, Gewohnheiten, Werturteilen, der öffentlichen Meinung oder bestimmten politischen Ereignissen und Ähnlichem sein wird. Nicht jede denkbare Mitbetroffenheit einer Gerichtsperson kann dazu führen, dass sie als befangen und voreingenommen und damit ausstandspflichtig gelten muss. Ein gewisses indirektes oder abstraktes persönliches Interesse der mitwirkenden Gerichtsperson am Ausgang des Verfahrens ist vielmehr in Fällen hinzunehmen, die eine Vielzahl von Personen in gleicher Weise betreffen. In solchen Fällen kann und muss von einer Gerichtsperson erwartet werden, dass sie von der eigenen persönlichen Lage abstrahiert und objektiv urteilt, und nur bei Vorliegen einer qualifizierten Betroffenheit durch einen Entscheid darf angenommen werden, dass ein persönliches Interesse der Gerichtsperson gegeben ist, das sie als befangen erscheinen lässt und ihre Mitwirkung bei der Entscheidungsfindung ausschliessen muss (vgl. Urteil 5A_109/2012 vom 3. Mai 2012 E. 3.2.2). Dies trifft auch auf den vorliegenden Mietstreit zu. Die Rüge, die Gerichtsschreiberin sei befangen, ist unbegründet.

4.

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe zu Unrecht entschieden, dass von Amtes wegen auf die Anfechtung des Anfangsmietzinses nicht eingetreten werden könne.

4.1. Die Vorinstanz hat die Dispositiv-Ziffern 1 (Feststellung der Nichtigkeit des vereinbarten Anfangsnettomietzinses) und 2 (Festlegung des Anfangsmietzinses auf Fr. 1'720.--) des erstinstanzlichen Entscheids von Amtes wegen aufgehoben und ist auf die entsprechenden (erstinstanzlich gestellten) Rechtsbegehren der Beschwerdeführer nicht eingetreten. Sie tat dies aufgrund von Beanstandungen der Beschwerdegegnerin in der Berufungsantwort.

4.2. Gemäss dem in Art. 58 Abs. 1 ZPO geregelten Dispositionsgrundsatz darf das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat. Dies bedeutet, dass die Berufungsinstanz grundsätzlich nicht über die Berufungsanträge des Berufungsklägers hinausgehen und zu dessen Ungunsten das erstinstanzliche Urteil abändern darf, es sei denn, die Gegenpartei habe ihrerseits eine Berufung oder eine Anschlussberufung ergriffen (BGE 110 II 113 E. 3a; 134 III 151 E. 3.2 S. 158; Urteile 4A_35/2021 vom

15. November 2022 E. 2; 5A_713/2017 vom 7. Juni 2018 E. 4.1: sog. Verbot der reformatio in peius oder Verschlechterungsverbot).

Mit anderen Worten bestimmt allein der Berufungskläger mit seinen Anträgen den Streitgegenstand, den das Berufungsgericht zu beurteilen hat (Urteile 4A_555/2022 vom 11. April 2023 E. 2.6; 5A_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.4). **Die Berufungsantwort dient demgegenüber in erster Linie dazu, dem Berufungsbeklagten zur Wahrung seines rechtlichen Gehörs Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sofern der Berufungsbeklagte nicht eigenständig Berufung oder Anschlussberufung erhebt (Art. 313 ZPO), hat er im Berufungsverfahren keinen Einfluss mehr auf den Streitgegenstand** (Urteile 4A_35/2021 vom 15. November 2022 E. 6.21.3; 5A_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.4; Hurni, Zum Rechtsmittelgegenstand im Schweizerischen Zivilprozessrecht, 2018, N. 527).

4.3. Die Vorinstanz hat die Ziffern 1 und 2 des erstinstanzlichen Urteilsdispositivs von Amtes wegen zuungunsten der Beschwerdeführer abgeändert. Dies stellt einen Verstoss gegen den Dispositionsgrundsatz dar. Die Abänderung der Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des mietgerichtlichen Entscheids ist von den Berufungsanträgen nicht gedeckt. Gegenläufige Berufungs- oder Anschlussberufungsanträge der Beschwerdegegnerin liegen nicht vor. Auch fällt das vorinstanzliche Verfahren nicht in den Anwendungsbereich der Offizialmaxime. **Damit hat die Vorinstanz mit ihrer amtswegigen Abänderung des erstinstanzlichen Dispositivs Bundeszivilprozessrecht verletzt.**

5.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Berufungsentscheid ist aufzuheben, soweit damit der erstinstanzliche Entscheid von Amtes wegen abgeändert wird, und es ist stattdessen der erstinstanzliche Entscheid reformatorisch (Art. 107 Abs. 2 BGG) zu bestätigen. Vorinstanzlich wurden keine Gerichtskosten erhoben, was zu bestätigen ist. Angesichts dessen, dass die Berufung im Übrigen zutreffend abgewiesen wird, soweit darauf eingetreten worden ist, rechtfertigt sich auch die Bestätigung der Parteientschädigung, die der Beschwerdegegnerin im Berufungsverfahren zugesprochen worden ist. Insoweit ist die Beschwerde im Übrigen abzuweisen.

6.

Die Gerichtskosten werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. Wenn die Umstände es rechtfertigen, kann das Bundesgericht die Kosten anders verteilen oder darauf verzichten, Kosten zu erheben (Art. 66 Abs. 1 BGG). Bei der Verteilung der Prozesskosten kommt dem Bundesgericht ein grosses Ermessen zu (BOVEY, in: Commentaire de la LTF, 3. Aufl. 2022, N. 35 zu Art. 66 BGG). **Die Beschwerdeführer obsiegen zwar formell betrachtet, soweit sie das Nichteintreten der Vorinstanz auf ihre Begehren betreffend den Anfangsmietzins anfechten. Im Ergebnis ändert sich für die Beschwerdeführer jedoch nichts am angefochtenen Anfangsmietzins. Unabhängig davon, ob auf diese Begehren nicht eingetreten wird, wie dies die Vorinstanz getan hat, oder ob die gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzins durch die Erstinstanz bestätigt wird, bleibt es bei einem Anfangsmietzins von Fr. 1'720.--.** Angesichts dieser Umstände rechtfertigt sich eine abweichende Verteilung der Gerichtskosten im Sinne von Art. 66 Abs. 1 BGG, wobei die Gerichtskosten und die Parteientschädigung vollumfänglich den Beschwerdeführern aufzuerlegen sind. Die Beschwerdeführer werden somit unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG). Die Parteientschädigung wird nach dem praxisgemässen Tarif des Bundesgerichts pauschal festgesetzt.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Der Berufungsentscheid

wird aufgehoben, soweit damit der erstinstanzliche Entscheid von Amtes wegen abgeändert wird, und es wird stattdessen der erstinstanzliche Entscheid bestätigt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben unter solidarischer Haftbarkeit die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 27. Januar 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Kistler