

GR_GERICHTE ZK2 2011 62 vom 10. Dezember 2012

GR Gerichte, 2012-12-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2 2011 62](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2011_62)

FR: GR_GERICHTE ZK2 2011 62 du 10 décembre 2012

IT: GR_GERICHTE ZK2 2011 62 del 10 dicembre 2012

Regeste

Forderung aus Miete | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 11

Juni 2008, mitgeteilt im Dispositiv ohne Begründung am 26. Juni 2008, nicht ein. C. In der vorliegenden Streitsache machten Y. und Dr. Z. am 13. Oktober 2009 beim Kreispräsidenten E. eine Klage anhängig, welche sie mit Prozesseingabe vom 21. Dezember 2009 an das Bezirksgericht D. prosequierten (Proz.Nr. 110- 2009-64). Mit Schreiben vom 21. Januar 2010 zogen sie ihre Klagen zwecks Neuinstanzierung vor der Mietschlichtungsstelle zurück. Mit Verfügung vom 10. Februar 2010, welche gleichentags mitgeteilt wurde, schrieb der Bezirksgerichts- präsident D. das Verfahren ab.

Seite 3 — 36 D. Am 21. Januar 2010 stellten Y. und Dr. Z. bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirkes D. folgendes Rechtsbegehren: „1. Die Beklagte sei zu verpflichten, folgende Beträge wie folgt zu bezahlen: a) Heizkosten gemäss Abrechnungen für die Jahre 2004-2007 im Betrage von Fr. 4'077.65 nebst 5% Verzugszins ab mittlerem Verfall. b) Schadenersatz aus Mietausfall für die Zeit 2004-2007 von Fr. 10'000.-- nebst 5% Zins seit mittlerem Verfall. c) Ersetzen widerrechtlich mitgenommener Arventisch und Banksitzkissen der Arvenstube sowie Reparatur TV-Einrichtung über Fr. 3'626.30 nebst 5% Zins seit 1.12.2007. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegnerin unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer.“ X. blieb der Schlichtungsverhandlung vom 29. Januar 2010 entschuldigt fern und liess sich auch nicht vertreten. In ihrem Protokoll vom 29. Januar 2010 stellte die Schlichtungsbehörde das Scheitern der Verhandlung fest. E. Mit Prozesseingabe vom 12. Februar 2010 prosequierten Y. und Dr. Z. die Streitsache an das Bezirksgericht D., wobei sie an den anlässlich der Sühneverhandlung gestellten Begehren festhielten (Proz. Nr. 110-2010-10). Mit Prozessantwort vom 30. April 2010 beantragte X., auf die Klage sei unter Kosten- und Entschädigungspflicht nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen. Mit Eingabe vom 18. Mai 2010 nahmen Y. und Dr. Z. im Sinne von Art. 87 Abs. 2 GR-ZPO zur Prozessantwort Stellung. F. Mit Beweisverfügung vom 16. Juni 2010 ordnete der Bezirksgerichtspräsident D. eine Expertise betreffend den Mietwert der X. überlassenen Dachwohnung an. In seinem Gutachten vom 26. April 2011 legte F., dipl. Architekt FH, den Mietwert der 5½-Zimmer-Dachwohnung auf Fr. 2'400.-- pro Monat fest, Nebenkosten ausgenommen. Für das zusätzliche Zimmer betrage ein angemessener monatlicher Mietzins Fr. 180.-- zuzüglich Nebenkosten. Auf die Nebenkosten werde nicht eingegangen, da eine detaillierte Abrechnung vorliege. Mit Schreiben vom 3. Mai 2011 teilten Y. und Dr. Z. mit, keine Bemerkungen zur eingeholten Expertise zu haben. In ihrer Stellungnahme vom 14. Juni 2011 brachte X. unter anderem vor, der Experte schweige sich

über den Mietwert im April 2004 aus. Am 11. Juli 2011 ergänzte F. sein Gutachten und gab an, seine Beurteilung stütze sich auf den massgebenden Zeitpunkt im Winter 2004, als der Mietvertrag abgeschlossen worden sei. Nach seiner Ansicht habe sich der Mietwert nicht wesentlich verändert und die statistischen Werte (Mietpreisindex) könnten für C. nur sehr bedingt ver-

Seite 4 — 36 wendet werden. Die Wohnung sei im Jahr 2004 praktisch neuwertig saniert gewesen. Heute seien diese Bauteile nicht mehr neu, aber in einem guten Zustand. G. Mit Entscheid vom 31. August 2011, mitgeteilt am 8. November 2011, erkannte das Bezirksgericht D. wie folgt: „1. Die Klage wird teilweise gutgeheissen. 2. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern CHF 17'703.95 zu bezahlen zuzüglich 5% Verzugszinsen - seit dem 15. März 2006 auf den Betrag von CHF 10'000.00; - seit dem 21. September 2009 auf den Betrag von CHF 4'077.65 und - seit dem 1. Dezember 2007 auf den Betrag von CHF 3'626.30. 3.a) Die Kosten des Bezirksgerichtes D. von CHF 9'334.55 (Gerichtsgebühren CHF 6'000.00, Schreibgebühren CHF 557.00, Bargebühren CHF 312.00; Kosten der Expertise CHF 2'465.55) gehen zu Lasten der Beklagten. Nach Abzug des geleisteten Kostenvorschusses von CHF 9'000.00 verbleibt ein ungedeckter Betrag von CHF 334.55. Dieser ist innert 30 Tagen auf das PC-Konto 70-3596-3 des Bezirksgerichtes D. zu überweisen. b) Die Beklagte hat die Kläger ausserdem mit CHF 5'065.00 (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu entschädigen. 4. [Mitteilung]“ H. Dagegen erhob X. am 8. Dezember 2011 Berufung beim Kantonsgericht von Graubünden und stellte folgende Anträge: „1. Das angefochtene Urteil sei aufzuheben. 2. Die Klage sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. 3. Die Kosten des Bezirksgerichtes D. seien den Klägern aufzuerlegen, welche zudem zu verpflichten seien, die Beklagte ausseramtlich mit CHF 5'065.00 zu entschädigen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Berufungsverfahren zulasten der Berufungsbeklagten.“ I. In ihrer Berufungsantwort vom 4. Januar 2012 beantragten Y. und Dr. Z. die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Berufung. Auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid und auf die Vorbringen der Parteien im vorinstanzlichen Verfahren wird, soweit erforderlich, im Folgenden eingegangen.

Seite 5 — 36 II. Erwägungen 1. Der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts D. vom 31. August 2011 wurde den Parteien am 8. November 2011, somit nach Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) am 1. Januar 2011, mitgeteilt. Damit ist im Gegensatz zum vorinstanzlichen Verfahren, welches sich noch nach der alten bündnerischen Zivilprozessordnung richtete (GR-ZPO, BR 320.000; Art. 404 Abs. 1 ZPO), auf das Rechtsmittelverfahren die Schweizerische Zivilprozessordnung anwendbar (Art. 405 Abs. 1 ZPO). 2.a) Gemäss Art. 308 Abs. 1 ZPO sind mit der Berufung erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide sowie erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbehelfen mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufung ist unter Beilage des angefochtenen Entscheids innert 30 Tagen seit der Zustellung desselben beim Kantonsgericht von Graubünden schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO und Art. 7 Abs. 1 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [EGzZPO; BR 320.100]). b) Mit dem angefochtenen Urteil liegt ein Endentscheid vor, denn damit wurde das vorinstanzliche Verfahren durch Sachentscheid (teilweise Gutheissung der Klage) beendet (vgl. Art. 236 Abs. 1 ZPO; Reetz/Theiler, in:

Sutter- Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2010, Art. 308 N 14). Zudem übersteigt der Streitwert ganz offensichtlich Fr. 10'000.--. Weiter wurde das angefochtene Urteil vom 31. August 2011 den Parteien am 8. November 2011 mitgeteilt, weshalb die Berufung vom 8. Dezember 2011 rechtzeitig erfolgte. Da auch alle übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen auf die Berufung grundsätzlich einzutreten. 3.a/aa) In prozessualer Hinsicht machte die Berufungsklägerin bereits vor der Vorinstanz geltend, die Klage hätte beim zuständigen Kreispräsidenten und nicht bei der Schlichtungsbehörde anhängig gemacht werden müssen, da nach der Ansicht der Kläger zwischen den Parteien kein Mietverhältnis bestanden habe (Prozessantwort vom 30. April 2012 S. 2). Die Vorinstanz erwog, gemäss Art. 274a altOR müssten Streitigkeiten aus Miet- unbeweglicher Sachen einer paritätisch zusammengesetzten Schlichtungsbehörde vorgelegt werden, bevor das Gericht angerufen werde. Der Begriff der mietrechtlichen Streitigkeiten, an welche

Seite 6 — 36 die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde anknüpfe, sei weit auszulegen. Die Qualifikation des geltend gemachten Anspruchs als vertraglich, quasivertraglich oder ausservertraglich spiele für die Frage der sachlichen Zuständigkeit keine Rolle. Die Grundlage des Streits müsse in einer mietrechtlichen oder jedenfalls mietrechtsähnlichen Beziehung der Parteien liegen. Vorliegend machten die Kläger Ansprüche aus einem faktischen Mietverhältnis geltend. Unter diesen Umständen liege ein mietrechtlicher Tatbestand vor, womit die Zuständigkeit der Mietschlichtungsstelle zu bejahen sei. Die Klage sei somit rechtsgültig vermittelt worden (angefochtenes Urteil E. 2.a/aa). a/bb) Dagegen bringt die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren (wiederum) vor, die Kläger machten Schadenersatz aus einem nichtigen Vertrag geltend, weshalb - folge man ihrem Begehren - die Klage beim Kreispräsidenten hätte eingeleitet werden müssen. Ob die Klage richtig instanziiert worden sei oder nicht, sei von Amtes wegen abzuklären. Ihr diesbezüglicher Einwand könne daher entgegen den Vorbringen der Gegenpartei gar nicht rechtsmissbräuchlich sein (Berufung S. 5). Diese Ausführungen genügen den an die Begründung einer Berufung gestellten formellen Anforderungen ganz offensichtlich nicht, denn damit geht die Berufungsklägerin überhaupt nicht auf die vorinstanzlichen Erwägungen ein und begnügt sich mit einer Wiederholung der bereits vor Bezirksgericht vorgetragenen Argumentation. Daran vermögen namentlich auch ihre Äusserungen zum Vorwurf der Berufungsbeklagten, der Einwand der unrichtigen beziehungsweise fehlenden Vermittlung erfolge rechtsmissbräuchlich, nichts zu ändern. Die Vorinstanz hat der Berufungsklägerin gar kein rechtsmissbräuchliches Verhalten entgegengehalten. Da der Berufung somit insoweit die erforderliche (minimale) Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Entscheidungsgründen abgeht (vgl. dazu Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 36 mit weiteren Hinweisen), ist auf die Rüge der nicht richtigen Instanzierung nicht weiter einzugehen. Im Übrigen kann festgehalten werden, dass die Rüge ohnehin unbegründet wäre. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ist die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde weit auszulegen. Die sachliche Zuständigkeit wird begründet, wenn ein „mietrechtlicher Tatbestand“ vorliegt, und es ist nicht massgebend, ob der geltend gemachte Anspruch materiell als vertraglicher, quasivertraglicher oder ausservertraglicher zu qualifizieren ist. Ein die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde begründender „mietrechtlicher Tatbestand“ liegt immer dann vor, wenn es um Streitigkeiten aus dem (behaupteten) Bestand, Nichtbestand oder „Nichtmehrbestand“ (Auflösung, Dahinfallen etc.) eines Mietvertrages geht, und zwar

unabhängig davon, welcher Natur der geltend gemachte Anspruch ist. Umfasst werden demnach auch An-

Seite 7 — 36 sprüche, die sich aus einem mietvertragsähnlichen Verhältnis ergeben, zum Bei- spiel Entschädigungsforderungen des Vermieters gegen den „Mieter“, welcher die Mietsache, nachdem der Vertrag nicht zustande gekommen, dahingefallen oder aufgelöst worden ist, unberechtigterweise (weiter) benutzt. Nicht gegeben ist die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde dagegen für die Entschädi- gungsforderung des Eigentümers gegen den Hausbesetzer (Tschudi, Zuständig- keit und Befugnisse der Schlichtungsbehörde - ein Überblick, in: MRA 2/06 S. 46 f.; Püntener, in: Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 77 ff.; SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008, Art. 274 N 6 und Art. 274a N 10 f.; vgl. aber auch Higi, Kommentar zum Schweizeri- schen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilband V 2b, Die Miete, 4. Aufl., Zürich 1996, Art. 274 N 51, wonach die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde selbst zu bejahen ist bei Klagen aus Schadenersatzansprüchen eines Vermieters gegen Hausbesetzer, die zu Unrecht geltend gemacht haben, es läge ein Mietver- hältnis vor). Aus dem Gesagten erhellt, dass die Zuständigkeit der Schlichtungs- behörde auch bei Streitigkeiten gegeben ist, die aus einem faktischen Mietverhält- nis herrühren (vgl. dazu nachfolgend E. 4.c/bb). Da vorliegend die Berufungsklä- ger Ansprüche aus faktischer Miete geltend machen (vgl. dazu nachfolgend E. 4.c/cc), wurde die Klage zu Recht bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirks D. anhängig gemacht. Den Einwand der falschen oder fehlenden Vermitt- lung hat die Vorinstanz somit zu Recht verworfen. b/aa) Weiter macht die Berufungsklägerin geltend, die Kläger hätten vorerst die Klage beim Kreispräsidenten als Vermittler eingeleitet. Den Leitschein vom 27. November 2009 hätten sie mit Prozesseingabe vom 21. Dezember 2009 an das Bezirksgericht D. prosequiert. Die hier zu beurteilende Klage sei am 21. Januar 2010 bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirks D. anhängig ge- macht worden. Zum damaligen Zeitpunkt sei die von den Klägern vorerst beim Kreispräsidenten eingeleitete und an das Bezirksgericht D. prosequierte Klage noch rechtshängig gewesen. Während der Dauer der Rechtshängigkeit dürfe eine identische Klage nicht ein zweites Mal erhoben werden. Auf die Klage könne demnach nicht eingetreten werden (Berufung S. 4). b/bb) Nach der alten bündnerischen Zivilprozessordnung wurde eine Klage grundsätzlich mit deren Anmeldung beim Kreispräsidenten als Vermittler streitan- hängig (Art. 50 Abs. 1 GR-ZPO). Gleiches hatte von Bundesrechts wegen für die Anrufung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen zwecks Durchführung eines Schlichtungsverfahrens zu gelten (vgl. Higi, a.a.O., Art. 274a N 25 f.; SVIT- Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, a.a.O., Art. 274f N 8a; vgl. ausser-

Seite 8 — 36 dem Art. 17 der per 1. Januar 2011 aufgehobenen Vollziehungsverordnung zum Schweizerischen Obligationenrecht [Miete und Pacht von Wohn- und Geschäfts- räumen], BR 219.800). Gemäss Art. 51 Ziff. 2 GR-ZPO hatte die Streitanhängig- keit die Wirkung, dass gegenüber einer später bei einem andern Gericht einge- reichten Klage in der gleichen Sache der Gegenpartei die Einrede der Rechtsan- hängigkeit zustand (Ausschluss- beziehungsweise Sperrwirkung). Sinn und Zweck dieser Regelung war es, widersprüchliche Urteile und überflüssige Gerichtsverfah- ren zu vermeiden (vgl. zur unverändert bleibenden Rechtslage unter der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung Zürcher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/ Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2010, Art. 59 N 26). Die so umschriebene Rechtsanhängigkeit

hatte nun aber nicht unbedingt und von allem Anfang an zur Folge, dass das später angerufene Gericht einen Nichteintretensentscheid zu fällen hatte. So bestimmte Art. 35 Abs. 1 des bis zum Inkrafttreten der eidgenössischen Zivilprozessordnung noch geltenden und somit vorliegend zu beachtenden Gerichtsstandsgesetzes (GestG; SR 272), dass, wenn bei mehreren Gerichten Klagen über denselben Streitgegenstand zwischen denselben Parteien rechtshängig gemacht werden, jedes später angerufene Gericht das Verfahren aussetzt, bis das zuerst angerufene Gericht über seine Zuständigkeit entschieden hat (ähnlich Art. 36 Abs. 1 GestG für in Zusammenhang stehende Klagen). Das später angerufene Gericht hatte demnach auf die Klage (erst dann) nicht einzutreten, sobald die Zuständigkeit des zuerst angerufenen Gerichts feststand (Art. 35 Abs. 2 GestG). Die mit diesen Bestimmungen umgesetzten allgemeinen zivilprozessualen Grundsätze waren auch bei innerkantonalen Kompetenzkonflikten massgebend (vgl. Dasser, in: Müller/Wirth [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über den Gerichtsstand in Zivilsachen, Zürich 2001, Vorbemerkungen zu Art. 35-36 N 7; Verfügung des Vorsitzenden der II. Zivilkammer ZK2 10 55 vom 7. Juli 2011). b/cc) Im vorliegenden Fall machten die Berufungsbeklagten die Streitsache zunächst mit Vermittlungsbegehren vom 13. Oktober 2009 beim Kreispräsidenten E. rechtshängig. Mit Prozesseingabe vom 21. Dezember 2009 gelangten sie an das Bezirksgericht D. (Proz. Nr. 110-2009-64). Am 21. Januar 2010 zogen sie die Klage unter dem Vorbehalt deren Wiedereinbringung zurück (Vorinstanz act. II./27), worauf am 10. Februar 2010 das Verfahren abgeschrieben wurde (Vorinstanz act. III./1). Ebenfalls am 21. Januar 2010 gelangten die Berufungsbeklagten an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirkes D.. Nach dem Scheitern der Schlichtungsverhandlung vom 29. Januar 2010 prosequierten sie die Streitsache alsdann mit Prozesseingabe vom 12. Februar 2010 an das Bezirksgericht D.

Seite 9 — 36 (Proz.Nr. 110-2010-10). Die Frage, ob auf eine Klage wegen Rechtshängigkeit nicht einzutreten ist, beurteilte sich vor Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung auch für Ansprüche aus Bundesprivatrecht grundsätzlich nach kantonalem Prozessrecht (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 1997, § 107 N 8). Nach altem bündnerischem Zivilprozessrecht hatte der Klagerückzug unmittelbar prozesserledigende Wirkung, auch wenn der Rückzug nach Art. 114 Abs. 2 GR-ZPO in den zu erlassenden Abschreibungsbeschluss aufzunehmen war (Urteil des Kantonsgerichtsausschusses ZB 07 8 vom 21. Februar 2007 E. 3.b; vgl. auch Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., § 102 N 13 und § 107 N 19). Demnach wurde das vor dem Kreispräsidenten eingeleitete und an das Bezirksgericht prosequierte Klageverfahren entgegen der Auffassung des Berufungsklägers nicht erst mit der Abschreibungsverfügung vom 10. Februar 2010, sondern bereits mit dem Klagerückzug am 21. Januar 2010 beendet. Da das vorliegende Verfahren ebenfalls am 21. Januar 2010 vor der Schlichtungsbehörde für Mietsachen eingeleitet wurde, war der Einrede der Rechtshängigkeit somit von vornherein kein Erfolg beschieden. b/dd) Im Übrigen wäre fraglich, ob vorliegend der Tatbestand von Art. 51 Ziff. 2 GR-ZPO, welcher voraussetzt, dass sich zwei Gerichte mit derselben Klage zwischen denselben Parteien beschäftigen (vgl. bereits den Wortlaut von Art. 51 Ziff. 2 GR-ZPO: „[...] bei einem anderen Gericht [...]“ [Hervorhebung hinzugefügt]), überhaupt erfüllt wäre. Konkret stellt sich die Frage, ob die Schlichtungsbehörde für Mietsachen ein Gericht im Sinne dieser Bestimmung darstellt. Dies ist jedenfalls insoweit zu verneinen, als die Schlichtungsbehörde wie im vorliegenden Fall ausserhalb ihrer Entscheidkompetenzen (vgl. dazu Art. 274a Abs. 1 lit. c altOR, Art. 259i altOR, Art. 273 Abs. 4 altOR) tätig wird.

Hat die Schlichtungsbehörde lediglich auf eine Einigung zwischen den Parteien hinzuwirken und im Falle des Scheiterns einer Einigung bloss deren Nichtzustandekommen festzuhalten, besteht keine Gefahr sich widersprechender Urteile, denn in diesen Fällen ergeht gerade keine Entscheid der Schlichtungsbehörde. Ebensowenig gilt es, ein aufwendiges Verfahren zu vermeiden. Zwar besagt Art. 274d Abs. 3 altOR unter anderem, die Schlichtungsbehörde habe den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen. Jedoch ist das Schlichtungsverfahren von Bundesrechts wegen das eher formlose, summarische Verfahren einer nichtrichterlichen Instanz. Die Behörde kann daher von Bundesrechts wegen keine formellen Beweismittel abnehmen, die Wahrheitsermahnungen im Sinn des StGB oder letztlich gar prozessualen Zwang erfordern, wie etwa Zeugen befragen, Gutachten anfordern oder Dritte zur Herausgabe von Unterlagen auffordern (Higi, a.a.O., Art. 274d N 94 und Art. 274a N

Seite 10 — 36 30, mit Hinweisen). Nach dem Gesagten folgt aus der teleologischen Auslegung von Art. 51 Ziff. 2 GR-ZPO über die Sperrwirkung bei Rechtshängigkeit, dass die Schlichtungsbehörde zumindest in Fällen wie dem Vorliegenden nicht als Gericht im Sinne dieser Bestimmung zu betrachten ist. Selbst wenn die Streitsache zugleich beim Bezirksgericht D. und bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirkes D. rechtshängig gewesen wäre, waren die Voraussetzungen für die Sperrwirkung somit nicht gegeben. Der berufungsklägerische Vorhalt, das vorliegende Verfahren wäre aufgrund der Sperrwirkung durch Nichteintretensentscheid zu erledigen gewesen, erweist sich demnach auch aus diesem Grund als un begründet. b/ee) Die Berufungsklägerin könnte im vorliegenden Verfahren aus der von ihr geltend gemachten Sperrwirkung ohnehin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Sie verkennt, dass die Sperrwirkung nicht einfach einen Nichteintretensentscheid zur Folge hat. Wie ausgeführt, setzt als Folge der Ausschlusswirkung in der Regel das zuletzt angerufene Gericht das Verfahren aus, bis das zuerst angerufene Gericht über seine Zuständigkeit entschieden hat. Jenes fällt nur bei Bejahung der Zuständigkeit des zuerst angerufenen Gerichts einen Nichteintretensentscheid, andernfalls hat es die Klage an die Hand zu nehmen. Der Schlichtungsbehörde für Mietsachen war es damit ganz abgesehen davon, dass ihre Kompetenzen im vorliegenden Fall ohnehin grundsätzlich auf den Versuch einer Einigung zwischen den Parteien beschränkt waren - auch aus diesem Grund verwehrt, einen Nichteintretensentscheid zu fällen, sodass lediglich eine Sistierung des Verfahrens zur Diskussion gestanden wäre. Das mit Prozesseingabe vom 12. Februar 2010 angerufene Bezirksgericht D. schliesslich hatte hierzu überhaupt keine Veranlassung mehr, war doch das Klageverfahren Proz.Nr. 110-2009-64 mit Verfügung vom 10. Februar 2010 inzwischen abgeschlossen worden. Mangels eines positiven Zuständigkeitsentscheides war damit jeder Einrede der Rechtshängigkeit die Grundlage entzogen. Es konnte sich höchstens die Frage nach den Folgen einer unterbliebenen Sistierung im Zeitraum vom 21. Januar 2010 bis 29. Januar 2010 stellen. Klar ist, dass diese nicht im Nichteintreten auf die (zuletzt erhobene) Klage bestehen konnten. Die gegenteilige Auffassung der Berufungsklägerin widerspricht Sinn und Zweck der Bestimmung über die Sperrwirkung bei Rechtshängigkeit, würde doch die klägerische Partei durch einen als Folge unterbliebener Sistierung zu fallenden Nichteintretensentscheid dazu gedrängt, ein weiteres Mal bei derselben Behörde Klage zu erheben und damit ein weiteres Verfahren einzuleiten. Die Sperrwirkung bei Rechtshängigkeit soll aber unter anderem gerade dazu dienen, überflüssige (Gerichts-)Verfahren zu vermeiden. Im Übrigen ist festzuhal-

Seite 11 — 36 ten, dass der Berufungsklägerin aufgrund des Umstandes, dass die Streitsache kurzfristig sowohl beim Bezirksgericht D. als auch bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirkes D. rechtshängig war, auch keinerlei Nachteile erwachsen, weshalb ihre diesbezüglichen Einwendungen an die Grenze zum Rechtsmissbrauch stossen. b/ff) Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass der Berufungsklägerin nicht gefolgt werden kann, wenn sie sich auf die Sperrwirkung bei Rechtshängigkeit und Nichteintreten auf die Klage verlangt. Zu Recht macht sie schliesslich nicht geltend, mit der Abschreibungsverfügung vom 10. Februar 2010 infolge Klagerückzugs liege eine abgeurteilte Sache (res iudicata) vor, denn den Klagerückzug, welcher bereits einen Monat nach der (erstmaligen) Anrufung des Bezirksgerichts erfolgte, stellten die Berufungsbeklagten ausdrücklich unter den Vorbehalt der Wiedereinbringung der Klage (vgl. dazu Urteil der II. Zivilkammer ZK2 09 24 vom 30. Juni 2009 E. 3.b). 4.a) In der Sache führte die Vorinstanz aus, Lehre und Rechtsprechung bejahen im Bereich Miete das Vorliegen eines faktischen Vertragsverhältnisses, wenn zwischen den Parteien kein Vertrag bestehe oder dieser aufgelöst worden sei und der Mieter in den Räumlichkeiten verbleibe. Solche faktischen Vertragsverhältnisse seien zumindest in gewisser Hinsicht vertragsgleich oder vertragsähnlich zu behandeln, das heisst die mietrechtlichen Bestimmungen seien analog anzuwenden. Es sei in jedem Einzelfall zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen es sich rechtfertige, auf bestimmte Rechtsbeziehungen vertragliche Regeln anzuwenden, obwohl sie nicht auf einem (gültigen) Vertrag beruhten. Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin habe die Anerkennung eines faktischen Vertragsverhältnisses bei einem Dauerschuldverhältnis aufgrund eines unwirksamen Vertrages allerdings nicht zur Folge, dass in Bezug auf die Wirkungen dieses Rechtsverhältnisses sämtliche Bestimmungen eben dieses unwirksamen Vertrages zur Lückenfüllung herangezogen werden müssten. Vielmehr bedürfe es diesbezüglich der Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles (angefochtenes Urteil E. 3.b). b) Dagegen macht die Berufungsklägerin geltend, die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach die Anfechtung eines ganz oder teilweise abgewickelten Dauerschuldverhältnisses wegen eines Willensmangels als Kündigung ex nunc gelte, sei auch anwendbar, wenn der Vertrag aus einem anderen Grund als wegen Irrtums angefochten werde. Wenn anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung von einem faktischen Vertragsverhältnis die Rede gewesen sei, so in der

Seite 12 — 36 Weise, dass die Vertragsabwicklung gleich zu behandeln sei, wie wenn ein wirksamer Vertrag vorgelegen hätte, mit anderen Worten, dass die Wirkungen der Ungültigkeit nicht ex tunc, sondern ex nunc einträten. Die Anfechtung eines bereits abgewickelten Dauerschuldverhältnisses sei deshalb als ausserordentliche Kündigung ex nunc zu betrachten. Die Vorinstanz habe übersehen, dass nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung die Annahme eines faktischen Vertragsverhältnisses bis zum Zeitpunkt der Anfechtung des Vertrages kaum zu anderen Lösungen als die Annahme einer Vertragsbeendigung durch Kündigung führe. Werde die Anfechtung des Mietvertrages richtigerweise als Kündigung ex nunc behandelt, bedeute dies, dass der abgewickelte Teil des Vertrages als voll gültig erachtet werde. Ein Vorbehalt wäre nur für den Fall anzubringen, dass der Vertrag nichtig erklärt worden wäre, weil die beiden ausgetauschten Leistungen in einem offenen Missverhältnis gestanden hätten und dass der Vertrag deshalb für die eine Partei als unverbindlich erklärt worden wäre. Dies sei aber hier nicht der Fall. Werde mit dem Bundesgericht die „Kündigungstheorie“ übernommen, so werde der Mietvertrag per 30. November 2007 aufgelöst. Unbestrittenermassen hätten beide

Parteien bis zu jenem Zeitpunkt die im Mietvertrag festgelegten Leistungen erbracht und insbesondere habe die Berufungsklägerin den vereinbarten Mietzins stets bezahlt. Die Berufungsbeklagten hätten somit keine weitere Forderung (Berufung S. 5 ff.). c/aa) Zu Recht vertritt auch die Berufungsklägerin die Auffassung, der Mietvertrag vom 26. Februar 2004 sei nicht wirksam zustande gekommen (vgl. ihre Prozessantwort vom 30. April 2010 S. 2, wonach ein „nichtig“ Mietvertrag Grundlage des Rechtsstreits bildet). Im Urteil vom 26. Oktober 2007, welches infolge des unangefochten gebliebenen Nichteintretensentscheids des Kantonsgerichts vom 11. Juni 2008 in Rechtskraft erwachsen ist, befand das Bezirksgericht D. im Rahmen der Kostenverteilung über die Gültigkeit des Mietvertrages. Dabei erwog es, nach herrschender Lehre und ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts sei das Kontrahieren eines Vertreters mit sich selbst grundsätzlich unzulässig, weil es regelmäßig zu Interessenkollisionen führe. Selbstkontrahieren habe daher die Ungültigkeit des betreffenden Rechtsgeschäfts zur Folge, es sei denn, die Gefahr einer Benachteiligung des Vertretenen sei nach der Natur des Geschäftes ausgeschlossen oder der Vertretene habe den Vertreter zum Vertragsschluss mit sich selbst besonders ermächtigt oder das Geschäft nachträglich genehmigt. Die Regeln des Selbstkontrahierens seien auf die gesetzliche Vertretung juristischer Personen durch deren Organe analog anzuwenden. Daran schliesse die Frage an, wie es sich mit der Vertretungsmacht verhalte, wenn zwar kein Selbstkontrahieren,

Seite 13 — 36 aber ein Konflikt zwischen den Interessen der juristischen Person und jenen des handelnden Organs vorliege. Grundsätzlich sei davon auszugehen, dass die Vertretungsbefugnis nach dem mutmasslichen Willen der juristischen Person stillschweigend jene Geschäfte ausschliesse, welche sich als interessenbeziehungsweise pflichtwidriges Vertreterhandeln erwiesen. Eine stillschweigende Beschränkung der Vertretungsbefugnis könne aber dem gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden. Der Interessenkonflikt vermöge anders als beim Selbstkontrahieren die Vertretungsmacht nur zu begrenzen, wenn er für den Dritten erkennbar sei oder dieser ihn wenigstens bei gebührender Sorgfalt hätte erkennen müssen. Die Regeln des Selbstkontrahierens seien analog anzuwenden. Bei Bösgläubigkeit des Dritten komme das Rechtsgeschäft mit der Gesellschaft demzufolge nur zustande, wenn eine Benachteiligung der Gesellschaft praktisch ausgeschlossen sei oder das Geschäft nachträglich genehmigt werde. Eine Benachteiligung sei vor allem dann nicht zu befürchten, wenn Markt- oder Börsenpreise verwendet würden oder handels- und verkehrsübliche Bedingungen gälten. Als Genehmigungsinstanz kämen bei einer Aktiengesellschaft die restlichen Verwaltungsratsmitglieder oder - falls vom Interessenkonflikt der gesamte Verwaltungsrat betroffen sei - die Generalversammlung in Frage. Handle es sich um ein Geschäft eines Organs, das selbst die Gesellschaft beherrsche (etwa ein Mehrheitsaktionär), so sei für die Genehmigung allein die Generalversammlung zuständig, falls nicht ein unabhängiger Gruppen- oder Minderheitsvertreter im Verwaltungsrat sitze und das Geschäft genehmige (E. 5.c/ca; vgl. zum Ganzen auch BGE 116 III 361 E. 3.a mit zahlreichen Hinweisen). Weiter führte das Bezirksgericht im Urteil vom 26. Oktober 2007 aus, beim zwischen der Berufungsklägerin und damaligen Verwaltungsratspräsidentin der A. und Letzterer (vertreten durch die Verwaltungsratsmitglieder Q. und R.) geschlossenen Mietvertrag vom 26. Februar 2004 liege kein klassischer Fall des Selbstkontrahierens vor. Deshalb prüfte es, ob ein vergleichbarer Tatbestand oder ein anderweitiger Interessenkonflikt vorliege. G., Schätzungsexperte SEK/SVIT, habe in seinem Schätzungsbericht vom 19. September 2002 unter der Annahme, dass marktgerechte Mietzinse generiert werden könnten und keine

Umnutzung erforderlich sei, für die von der Berufungsklägerin bewohnten Wohnung einen Nettomietzins von Fr. 1'800.-- pro Monat errechnet (Vorinstanz act. III./2 S. 21). Der in jenem Gerichtsverfahren beigezogene Sachverständige H., Architekt ETH, sei in seiner Expertise zum Schluss gekommen, dass ein Mietzins von Fr. 1'840.-- pro Monat marktgerecht sei (Vorinstanz act. II./18 S. 11). Angesichts des tatsächlich vereinbarten Nettomietzins von Fr. 1'750.-- sei diesbezüglich zumindest eine

Seite 14 — 36 geringe Begünstigung der Berufungsklägerin auszumachen. Zur Zeit der Vertragsunterzeichnung habe der massgebende Hypothekarzinssatz 3.25% betragen. Die Aufnahme eines Zinssatzes von 4% in den Vertrag habe nicht im Interesse der A. gelegen, sondern sei als Begünstigung der Mieterin zu qualifizieren. Schliesslich sei kein Interesse der A. ersichtlich, welches die vereinbarte feste Vertragsdauer rechtfertigen würde. Bereits anlässlich der Verwaltungsratssitzung vom 26. Januar 2004, an welcher alle Verwaltungsratsmitglieder anwesend gewesen seien, sei darüber informiert worden, dass die I. Ende 2003 das Verwertungsbegehren gestellt habe, was in der ersten Hälfte des Jahres 2004 zu weiteren betriebsamtlichen Schritten führen werde. Eine Verwertung der Liegenschaft werde unumgänglich, soweit keine Ablösung der Hypothek zustande komme. Am 18. März 2004 habe sich die Berufungsklägerin schriftlich an einen der Berufungsklagen gewandt und ihn darüber informiert, dass die I. gemäss Schreiben vom 24. Februar 2004 eine Stillhaltekommission von Fr. 5'000.-- für das Zuwarten der Versteigerung bis zum 30. September 2004 verlange und dass sie selbst nicht bereit sei, diese Summe zu bezahlen. Kurz vor Abschluss des Mietvertrages habe die Berufungsklägerin demnach sichere Kenntnis davon erhalten, dass die von ihr bewohnte Liegenschaft bei Nichtbezahlen der verlangten Kommission versteigert werde, und auch die übrigen Verwaltungsräte hätten um die bevorstehende Versteigerung gewusst. Unmittelbar danach sei der vorliegend in Frage stehende Mietvertrag geschlossen worden. Im Interesse der A. hätten aufgrund der bevorstehenden Zwangsversteigerung Bestrebungen im Vordergrund stehen müssen, wie die Liegenschaft bestmöglich versteigert werden könnte. Ein Interesse der A., mit der damaligen Verwaltungsratspräsidentin einen Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer bis zum 30. November 2006 zu schliessen, der auch in der Folge nur einmal jährlich auf Ende November ordentlich gekündigt habe werden können, sei nicht auszumachen und nicht dargelegt worden. Eine solche Vereinbarung deute vielmehr darauf hin, dass die Berufungsklägerin bis Ende November 2006 vor einer Kündigung geschützt habe werden sollen. Zudem sei es wahrscheinlich, dass das Bestehen des Mietvertrages die Höhe der Angebote bei der Versteigerung negativ zu beeinflussen vermocht habe. Der Abschluss von Mietverträgen an sich sei von der gesetzlichen Vertretungsmacht nach Art. 718a Abs. 1 OR gedeckt. Jedoch habe den handelnden Organen hinsichtlich des konkret abgeschlossenen Mietvertrages im Innenverhältnis die Vertretungsbefugnis gefehlt, da sich das Geschäft als interessenwidriges Vertreterhandeln erweise. Der Mietvertrag sei nicht im Interesse der A. geschlossen worden. Vielmehr seien die Interessen der Berufungsklägerin verfolgt worden, welche im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Funktionen der Aktionärin, Verwaltungsratspräsidentin und Ge-

Seite 15 — 36 schäftsführerin der A. in sich vereint habe. Die für die Gesellschaft handelnden Vertreter hätten mit ihr zusammen gewirkt. Es liege ein Sachverhalt vor, der im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtung demjenigen bei der Selbstkontraktion gleich komme. Einerseits hätten die den Vertrag für die A. unterzeichnenden Verwaltungsratsmitglieder die Interessenwidrigkeit der darin getroffenen Vereinbarun-

gekannt, weswegen ihnen keine Vertretungsbefugnis für dieses Geschäft zu- gekommen sei. Andererseits könne sich die Berufungsklägerin nicht auf den Gut- glaubensschutz des Dritten berufen. Aufgrund ihrer Stellung als Verwaltungs- ratspräsidentin und Geschäftsführerin der A. habe sie deren Interessen gekannt. Sie habe den Interessenkonflikt in Kauf genommen, um sich selbst Vorteile zu verschaffen. Der Mietvertrag sei auch nicht auf Seiten der A. nachträglich geneh- migt worden. Dafür wäre die Generalversammlung zuständig gewesen. Die Aktio- närsguppe der Familie K. habe über die Mehrheit der Aktien der A. verfügt und die Familie L. habe sich in der Minderheitsposition befunden und sei nicht im Ver- waltungsrat vertreten gewesen. Auch von einer stillschweigenden Genehmigung sei nicht auszugehen. Mangels Vertretungsmacht der handelnden Organe sei der Mietvertrag demzufolge als ungültig zu qualifizieren (E. 5.c/cb). Diese Erwägungen des in Rechtskraft erwachsenen Urteils des Bezirksgerichts D. vom 26. Oktober 2007 erweisen sich als zutreffend und verdienen Zustimmung. Vorbehalten bleiben lediglich - ohne dass dies einen Einfluss auf die vom Bezirks- gericht erkannte Folge der Unwirksamkeit des fraglichen Mietvertrages hätte - die Ausführungen über das Verhältnis des vereinbarten zum ortsüblichen Mietzins. Wie im Folgenden noch darzulegen sein wird (vgl. nachfolgend E. 5.b/bb), ist der (Netto-)Mietwert der Gegenstand des Mietvertrages bildenden Wohnung wesent- lich höher als Fr. 1'800.-- bis Fr. 1'840.--, wovon das Bezirksgericht in seinem Ur- teil vom 26. Oktober 2007 noch ausgegangen ist. Zu betonen ist ausserdem, dass die den vorliegend in Frage stehenden Mietvertrag für die A. unterzeichneten Or- gane beim Abschluss des Vertrages zu deren Schaden mit der Berufungsklägerin zusammengewirkt haben. Dies ergibt sich - ausser aus den zutreffenden Erwä- gungen des Bezirksgerichts D. im Urteil vom 26. Oktober 2007 - auch aus weite- ren Aktenstücken. So lässt sich dem Protokoll der Sitzung des Verwaltungsrats der A. vom 8. Dezember 1997 entnehmen, dass bereits zu jener Zeit der damalige Verwaltungsratspräsident, M., den „effektiven“ Mietzins für die der Berufungsklä- gerin überlassene, als grosszügig gestaltete 6½-Zimmer-Wohnung beschriebene Wohnung erheblich höher schätzte als den (damals) vereinbarungsgemäss zu bezahlenden Mietzins (Vorinstanz act. II./12 S. 4). M. sagte am 16. März 2001 als Zeuge vor dem Bezirksgericht D. aus, der Berufungsklägerin seien monatlich Fr.

Seite 16 — 36 1'500.-- belastet worden. Dieser Betrag sei niedriger als eine Marktmiete gewe- sen, welche er auf monatlich Fr. 2'500.-- schätzte (Vorinstanz act. II./14 S. 1 f.). Anlässlich der angesprochenen Verwaltungsratssitzung vom 8. Dezember 1997 wurden die Mietzinse jedoch nicht erhöht. Im entsprechenden Protokoll wurde in- des festgehalten, dass dies in voller Kenntnis darüber erfolge, dass eine Mietdiffe- renz in erheblicher Höhe zu Lasten der A. gehe (Vorinstanz act. II./12 S. 4). Eben- so bestätigte N., ehemaliger Revisor der A., am 12. April 2001 als Zeuge vor dem Bezirksgericht S., die Berufungsklägerin erhalte einen „bevorzugten günstigeren Mietzins“. Diese Situation sei schon seit über zehn Jahren so. An dieser Woh- nungsmiete habe sich in den letzten zehn Jahren nichts geändert (Vorinstanz act. II./15 S. 3). Schliesslich wurde an der Verwaltungsratssitzung vom 16. September 2003 angesichts der finanziellen Probleme der A. festgehalten, als Sofortmass- nahme werde auch erforderlich sein, dass die Mietzinsen für die Wohnungen - unter anderem für diejenige der Berufungsklägerin - angepasst und erhöht wür- den. Ein entsprechender Beschluss wurde jedoch nicht gefasst (Vorinstanz act. II./13 S. 9 ff.). Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Berufungsklägerin hinsicht- lich des Mietzinses der ihr überlassenen Wohnung seit Jahren erheblich begüns- tigt wurde und sich dies auch mit Abschluss des Mietvertrages vom 26. Februar 2004, womit ein Nettomietzins

von Fr. 1'750.-- vereinbart wurde, nicht massgeblich änderte. Die Mitglieder des Verwaltungsrates gingen offenbar von einem marktüblichen Mietzins von Fr. 2'500.-- aus, denn aus den Akten geht nicht hervor, dass gegen diese Einschätzung des damaligen Verwaltungsratspräsidenten die übrigen Verwaltungsratsmitglieder irgendwelche Einwendungen erhoben hätten (vgl. zur Höhe dieser Begünstigung im Übrigen nachfolgend E. 5.b/bb). Diese Begünstigung erfolgte ganz offensichtlich zu Lasten der A., was die diese vertretenden Organe auch wussten. Gleichzeitig hätte ihnen nach Treu und Glauben zumindest klar sein müssen, dass dieses interessenswidrige Verhalten von ihrer Organvollmacht nicht gedeckt wurde (sogenannte Kollusion, vgl. dazu Watter, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl., Basel 2011, Art. 33 N 19; ders., in: Honsell/Vogt/Watter [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht II, 4. Aufl., Basel 2012, Art. 718 N 32). Ausserdem wusste auch die Berufungsklägerin, welche zur Zeit des Abschlusses des fraglichen Mietvertrages Verwaltungsratspräsidentin war, über sämtliche beschriebenen Umstände Bescheid. Auf den Gutgläubenschutz kann sie sich damit nicht berufen. Somit steht fest, dass der Mietvertrag vom 26. Februar 2004 mangels Vertretungsmacht nicht wirksam zustande gekommen ist. Zu prüfen ist, welche Konsequenzen das fehlende wirksame Zustandekommen des Mietvertrages für den hier zu beurteilenden Fall nach sich zieht.

Seite 17 — 36 c/bb) Grundsätzlich beruhen Vertragsverhältnisse auf einem gültig zustand gekommenen Vertrag. Ohne dass zwischen bestimmten Parteien ein Vertrag abgeschlossen wurde und der abgeschlossene Vertrag gültig ist, besteht zwischen diesen Parteien kein Vertragsverhältnis. In gewissen Fällen besteht nun aber das Bedürfnis, ein Rechtsverhältnis zwischen bestimmten Parteien wie ein Vertragsverhältnis zu behandeln, obwohl es schon am vorausgesetzten Austausch der übereinstimmenden Willenserklärungen (dem Vertragsschluss) oder zumindest am Eintritt der Vertragswirkungen fehlt. Solche Rechtsverhältnisse mit vertragsgleichem oder -ähnlichem Inhalt, die nicht auf einem gültig zustand gekommenen Vertrag beruhen, werden als faktische Vertragsverhältnisse bezeichnet. Die unter diesem Begriff zusammengefassten Erscheinungen sind vielfältig. Allen aber ist eines gemeinsam: Weil sich im konkreten Fall nach der tatsächlichen („faktischen“) Lage die Anwendung von Vertragsrecht (zum Beispiel an Stelle des Bereicherungsrechts, Art. 62 ff. OR) rechtfertigt, werden von Gesetz, Lehre oder Rechtsprechung gewissermassen „Vertragsfolgen ohne Vertrag“ angenommen (vgl. zum Ganzen Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 9. Aufl., Zürich 2008, N 1183a ff. mit zahlreichen Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung). Als faktische Vertragsverhältnisse gelten zum Beispiel Dauerschuldverhältnisse aufgrund unwirksamer Verträge. Sie haben gemeinsam, dass ein unwirksamer (allenfalls nur scheinbar abgeschlossener) Dauervertrag während einer gewissen Zeit wie ein gültiger Vertrag „erfüllt“ wurde und es sich deshalb rechtfertigt, das Verhältnis zwischen den betreffenden Parteien (zumindest in bestimmter Hinsicht) wie ein Vertragsverhältnis zu behandeln (Beispiele: faktischer Einzelarbeitsvertrag nach Art. 320 Abs. 3 OR; faktische Miete [BGE 63 II 368 E. 2; 119 II 437 E. 3; PKG 1993 Nr. 12 E. 4; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4C.284/2000 vom 23. Januar 2002 E. 2.c]; faktischer Leasingvertrag [BGE 110 II 244 E. 2.c-d]). So entschied im zitierten BGE 63 II 368 ff. das Bundesgericht, ein Vermieter habe Anspruch auf eine dem Mietzins entsprechende Vergütung, wenn er dem Mieter die Sache nach Auflösung des Mietvertrages auf Zusehen hin weiter zum Gebrauch überlasse oder der Mieter eigenmächtig darin verbleibe. Der ehemalige Vermieter, welcher nach einer

Vertragsauflösung dem Mietzinsschuldner gegenüber Nachsicht an den Tag lege und ihn vorübergehend noch in den Mieträumen dulde, habe in der Tat ein rechtsschutzwürdiges Interesse daran, dass seine Rechtsstellung gegenüber dem vertraglichen Zustand nicht verschlechtert werde. Dies gelte allerdings nur unter der Voraussetzung, dass er den Schwebezustand nicht ungebührlich ausdehne und so dem Platzgreifen von Rechtsunsicherheit

Seite 18 — 36 Vorschub leiste. Auch dürfe ein ehemaliger Vermieter nicht etwa auf diesem Wege auf Kosten des früheren Mieters spekulieren wollen (E. 2). In der Lehre ist gegen die Annahme eines faktischen Vertragsverhältnisses in solchen Fällen zum Teil Kritik erwachsen. Eine faktische Mietaufgabe gibt es nach dieser Auffassung nicht (Higi, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilband V 2b, Die Mietaufgabe, 3. Aufl., Zürich 1994, Art. 253 N 35; vgl. auch Zihlmann, Das Mietrecht, 2. Aufl., Zürich 1995, S. 28 f., wonach in solchen Fällen den Beteiligten lediglich ausservertragliche Rechtsansprüche zustehen sollen). Seit BGE 110 II 244 ff. wird die Lehre der faktischen Vertragsverhältnisse jedoch in der Gerichtspraxis explizit anerkannt und hat heute dort - wie die angeführten Zitate belegen - ihren festen Platz. c/cc) Der zwischen den Parteien am 26. Februar 2004 geschlossene und bis Ende November 2007 vereinbarungsgemäss „erfüllte“ Mietvertrag ist nach dem Dargelegten unwirksam, weshalb die Vorinstanz ohne Rechtsverletzung von einem faktischen Vertragsverhältnis ausgegangen ist. Zu prüfen bleibt insbesondere, ob zur Bestimmung des massgebenden Entgelts (beziehungsweise dessen Höhe) für die Überlassung der Wohnung an die Berufungsklägerin unbesehen auf den (unwirksam) vereinbarten Mietzins abgestellt werden kann. BGE 63 II 368 E. 2 spricht von einer dem Vertragszustand entsprechenden eigentlichen Mietzinsforderung und bejaht damit diese Frage für den jenem Entscheid zu Grunde liegenden Sachverhalt (ähnlich Püntener, a.a.O., S. 35, wonach bei unbefugtem Verweilen in Räumlichkeiten dem Eigentümer ein Anspruch auf eine Entschädigung zusteht, deren Betrag „in aller Regel“ dem eines Mietzinses entspricht). Demgegenüber wird die Auffassung vertreten, dass für die zurückliegende Nutzungsperiode eines mangels Einigung über den Mietzins nicht zustande gekommenen Mietvertrags ein Nutzungsentgelt geschuldet ist, dessen Höhe der Richter festzusetzen hat (Bucher, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl., Basel 2011, Art. 1 N 77 mit Hinweis auf BGE 108 II 112 ff. und 100 II 330 ff.). Das Kantonsgericht hat bei der Beurteilung einer vom Eigentümer geduldeten Weiterbenutzung einer Wohnung nach Kündigung des Mietvertrages neben dem Verweis auf BGE 63 II 368 E. 2 ausserdem von einer mietzinsähnlichen Entschädigung gesprochen, welche gestützt auf Billigkeitserwägungen festgesetzt werden müsse (PKG 1993 Nr. 12 E. 5.a mit Hinweis auf BJM 1985 S. 252 E. 5). Im Fall einer Rückabwicklung eines nichtigen Auto-Leasing-Vertrages erwog das Bundesgericht schliesslich, der Benutzer des Autos schulde dem Vermieter oder Verkäufer nebst der Rückgabe des Fahrzeugs eine angemessene Entschädigung für

Seite 19 — 36 die Benutzung oder Vermietung, deren Höhe unabhängig von den nichtigen Vertragsabreden sei (BGE 110 II 244 E. 2.c). c/dd) Schönenberger/Jäggi sind der Meinung, ein in Vollziehung eines nichtigen Gesellschaftsvertrages erzielter Gewinn sei so zu teilen, wie wenn ein gültiger Vertrag vorliegen würde. Werde die einseitige Unverbindlichkeit eines in Erfüllung begriffenen Dauervertrages vom Berechtigten geltend gemacht, so sei das Rechtsverhältnis für die Vergangenheit so zu behandeln, wie wenn der Vertrag wirksam gewesen wäre. Insoweit in diesem Sinne Vertragsgleichheit anzunehmen

sei, gäl- ten trotz des Mangels sowohl die Abreden des mangelhaften Vertrages als auch - bei Vertragslücken - die gesetzlichen Regeln des dispositiven Vertragsrechtes. Diese vertragsgleiche Behandlung entspreche dem allgemeinen Gedanken, dass bei Auflösung eines in Erfüllung begriffenen Dauerleistungsverhältnisses jede Rückwirkung ausgeschlossen sei (Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetz- buch, Band V: Obligationenrecht, Teilband V 1a, 3. Aufl., Zürich 1973, Art. 1 N 565). Dem kann insoweit nicht beigeplichtet werden, als der in Frage stehende und einen Rückgriff auf die Lehre der faktischen Vertragsverhältnisse erheischen- de Mangel des Vertrages einen Einfluss auf dessen Inhalt hat oder gerade im Ver- tragsinhalt begründet ist. Am deutlichsten tritt dies etwa mit Blick auf den in Art. 320 Abs. 3 OR gesetzlich geregelten faktischen Einzelarbeitsvertrag zutage, wenn ein Einzelarbeitsvertrag wegen eines Irrtums über die Höhe des Lohnes erfolg- reich angefochten wird. Diesfalls ist klarerweise nicht der vereinbarte, sondern der übliche Lohn massgebend. Das gleiche muss gelten, wenn der Arbeitnehmer den Vertrag wegen eines offenbaren Missverhältnisses zwischen Lohn- und Arbeits- leistung gemäss Art. 21 OR anfight. Bei Ungültigkeit des Vertrages wegen fehlen- der Handlungsfähigkeit einer Partei sodann sind die getroffenen Vereinbarungen jedenfalls insoweit unbeachtlich, als sie unangemessen sind (vgl. dazu Staehe- lin/Vischer, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, V. Band: Obligati- onenrecht, Teilband V2c, Der Arbeitsvertrag, 3. Aufl., Zürich 1996, Art. 320 N 36). c/ee) Im Entscheid BGE 129 III 320 ff., worauf die Berufungsklägerin ihre Argu- mentation vornehmlich stützt, erkannte das Bundesgericht, bei ganz oder teilweise abgewickelten Dauerschuldverhältnissen bestünden die Folgen der Vertragsan- fechtung wegen eines Willensmangels ausnahmsweise nicht im Dahinfallen des Vertrages ex tunc, sondern in einer Kündigung ex nunc. Von einem faktischen Vertragsverhältnis ging das Bundesgericht nicht aus, jedoch erwog es, im Ergeb- nis führe die Annahme eines faktischen Vertragsverhältnisses bis zum Zeitpunkt der Irrtumsanfechtung kaum zu andern Lösungen als die Annahme einer Ver- tragsbeendigung durch Kündigung (E. 7.1.1-7.1.3). Thema des von der Beru-

Seite 20 — 36 fungsklägerin angerufenen Entscheids war demnach die Anfechtung eines Dauer- vertrages wegen Willensmängeln. Der abgewickelte Teil des anfechtbaren Dauer- vertrags wird nach dieser Rechtsprechung als voll gültig erachtet, was für die ab- gelaufene Vertragsdauer im Synallagma die parteiautonom begründeten An- sprüche unberührt lässt. Zweifelhaft erscheint, ob während einer gewissen Zeit erfüllte Dauerverträge, die wie der vorliegende Mietvertrag gar nicht erst wirksam zustande gekommen sind, in diesem Zusammenhang (Annahme einer Kündigung ex nunc) den (bloss) anfechtbaren ohne weiteres gleichgesetzt werden können. Denn zur einseitigen Unverbindlichkeit eines Vertrages führende Ungültigkeits- beziehungsweise Anfechtungsgründe (Übervorteilung und Willensmängel, Art. 21 OR und Art. 23 ff. OR) einerseits und Nichtigkeitsgründe (Art. 20 OR) sowie Fälle von Dissens andererseits werden vom Gesetz unterschiedlich behandelt und sind Folgen unterschiedlicher Mängel im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss. Während ein Vertrag etwa bei (inhaltlicher) Verbots- oder Sittenwidrigkeit unheil- bar nichtig ist, können bloss mit Willensmängeln behaftete Verträge genehmigt werden (vgl. Art. 31 OR). Diese unterschiedliche Rechtslage aufgrund vom Gesetz unterschiedlich gewerteter Mängel ist an sich auch bei Dauerverträgen zu beach- ten. Daran vermag grundsätzlich auch nichts zu ändern, dass der zur Beurteilung stehende (unwirksame) Dauervertrag in der Vergangenheit „erfüllt“ worden ist. Deshalb ist kein Grund ersichtlich, die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wo- nach die Anfechtung eines ganz oder teilweise

abgewickelten Dauerschuldverhältnisses als ausserordentliche Kündigung ex nunc zu behandeln ist, in dem Sinn auf gar nicht erst wirksam zustande gekommene Dauerverträge auszuweiten, dass die Feststellung deren Unwirksamkeit ebenfalls als Kündigung ex nunc zu behandeln wäre. Letztlich muss diese eher dogmatische Problematik jedoch nicht abschliessend beurteilt werden, denn wie gesehen ist das vorliegend in Frage stehende unwirksame Mietvertragsverhältnis den faktischen Vertragsverhältnissen zuzuordnen, welche Letztere gleichermaßen nichtige und anfechtbare Dauerverträge umfassen (vgl. etwa Bucher, a.a.O., Art. 1 N 74). Ausserdem führte die Annahme einer Kündigung ex nunc vorliegendenfalls ohnehin zu keinem anderen Ergebnis als das Abstellen auf ein faktisches Vertragsverhältnis. Laut Bundesgericht gilt die Rechtsprechung, wonach die Anfechtung eines Dauervertrages wegen Willensmängeln nicht zurückwirkt und der abgewickelte Teil des Vertrags als voll gültig erachtet wird, nämlich nicht ohne Vorbehalt. Ein solcher ist demnach dann anzubringen, wenn der Willensmangel sich im Synallagma (vorliegend: Überlassung der „Mietsache“ und Bezahlung des „Mietzinses“) selbst auswirkte. Diesfalls vermag die Anfechtung insoweit zurückzuwirken, als die gegenseitigen Leistungen in gerichtlicher Vertragsanpassung neu bewertet und bei gegebener

Seite 21 — 36 Kausalität des Irrtums auf ihr Gleichgewicht nach dem Regelungsgedanken von Art. 20 Abs. 2 OR modifiziert werden (BGE 129 III 320 E. 7.1.4; Urteil des Bundesgerichts 4C.197/2004 vom 27. September 2004 E. 4.1). Wie bereits dargelegt worden ist und noch werden wird (vgl. vorstehend E. 4.c/aa und nachfolgend E. 5.b/bb und 6.b), hatte der im interessenwidrigen organschaftlichen Handeln bestehende Mangel des Mietvertrages vom 26. Februar 2004 einen Einfluss sowohl auf die im Synallagma stehenden Hauptleistungspflichten als auch auf weitere vereinbarte Leistungen. Demzufolge besteht im vorliegenden Fall auch nach dieser Rechtsprechung Anlass, den Inhalt des unwirksamen Mietvertrags vom 26. Februar 2004 in verschiedener Hinsicht zu modifizieren. d) Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass der Mietvertrag vom 26. Februar 2004 infolge interessenwidrigen organschaftlichen Handelns unwirksam ist und für seinen abgewickelten Teil von der Vorinstanz zu Recht als faktisches Vertragsverhältnis qualifiziert worden ist. Zur Bestimmung der von der Berufungsklägerin als „Mieterin“ geschuldeten Vergütung und allenfalls weiterer Leistungspflichten kann insoweit nicht auf den unwirksamen Vertrag abgestellt werden, als das interessenwidrige organschaftliche Handeln den Vertragsinhalt beeinflusst hat. Im Folgenden ist die Kausalität dieses Mangels im Einzelnen zu prüfen. Soweit die Kausalität zu bejahen ist, ist die entsprechende Vertragsabrede durch eine angemessene andere Lösung zu ersetzen. Hierfür kann - wie bereits die Vorinstanz zu Recht darauf hingewiesen hat - nach den Grundsätzen der Vertragsergänzung verfahren werden, wonach Vertragslücken durch dispositives Gesetzesrecht, selten durch Gewohnheitsrecht, und schliesslich durch eine vom Gericht selbst geschaffene Regel entsprechend dem hypothetischen Parteiwillen auszufüllen sind (vgl. dazu Gauch/Schluép/Schmid, a.a.O., N 1248 ff.). Nach dem oben Ausgeführten steht diesem Zwischenergebnis auch nicht die bundesgerichtliche Rechtsprechung über die Folgen der Anfechtung von Dauerverträgen wegen Willensmängeln entgegen. Vielmehr führt jene zu demselben Zwischenergebnis. 5.a) Zum von den Berufungsbeklagten geltend gemachten „Schadenersatz aus Mietausfall“ über Fr. 10'000.-- hat die Vorinstanz festgehalten, bei fehlender Abrede über die Höhe des Mietzinses komme kein Mietvertrag zustande. Für die Zeit der bereits erfolgten Nutzung sei allerdings eine richterliche Vertragsergänzung möglich. Der Mietvertrag sei einseitig zu Gunsten der Berufungsbeklagten abgeschlossen und für nichtig erklärt worden. Unter

anderem sei darin ein zu tiefer Mietzins vereinbart worden. Es wäre stossend, den von den Berufungsbeklagten beanstandeten und gerichtlicherseits als zu tief erachteten Mietzins gemäss dem ungültigen Mietvertrag als Grundlage für die Festlegung der Höhe des Entgelts,

Seite 22 — 36 das den Berufungsbeklagten für die Nutzung der Mieträumlichkeiten durch die Berufungsklägerin zustehe, heranzuziehen. Vielmehr sei zur Bestimmung eines angemessenen Mietzinses auf einen ortsüblichen Mietzins abzustellen (angefochtenes Urteil E. 3.c/aa-c/bb). b/aa) Nach dem bisher Ausgeführten stellt die von den Berufungsbeklagten geltend gemachte Forderung keineswegs Schadenersatz dar. Die Forderung entspringt einem faktischen Vertragsverhältnis zwischen den Parteien, auf welches Vertragsrecht (hier: Mietvertragsrecht) analog anzuwenden ist (Gauch/Schlupe/Schmid, a.a.O., N 1193 f.), und stellt vielmehr allenfalls einen Teilbetrag der von der Berufungsklägerin geschuldeten Vergütung für die Überlassung der Dachwohnung (analog einer Mietzinsschuld) dar. Als solche ist sie an keinen Schadensnachweis gebunden (vgl. BGE 63 II 368 E. 2 und 3; BJM 1985 S. 22 E. 3). Die falsche Bezeichnung als Schadenersatzforderung vermag den Berufungsklägern indes nicht zum Nachteil zu gereichen, hat das erkennende Gericht doch - Einbringung des erforderlichen Sachverhalts durch die Parteien vorausgesetzt - von Amtes wegen die einschlägigen Anspruchsgrundlagen festzustellen (iura novit curia). b/bb) Bereits aus dem oben (E. 4.c/aa) Ausgeführten geht hervor, dass die Berufungsklägerin hinsichtlich des vereinbarten Mietzinses durch den Mietvertrag vom 26. Februar 2004 erheblich begünstigt worden war. Dies zeigt sich auch durch die von der Vorinstanz eingeholte Expertise vom 26. April 2011, worin der Mietwert der 5½-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der B. in C. auf monatlich Fr. 2'400.-- exkl. Nebenkosten festgelegt und für das zusätzliche Zimmer eine Miete von monatlich Fr. 180.-- exkl. Nebenkosten als angemessen befunden wurde (Vorinstanz act. VI./10). Die von der Berufungsklägerin vor der Vorinstanz gegen diese Expertise erhobenen Einwände (Vorinstanz act. VI./4) schlugen nicht durch. Der Vorwurf, die Mietwertbeurteilung beziehe sich auf den Winter 2010/2011, wurde durch eine Nachfrage der Vorinstanz beim Experten F. und dessen Ergänzung vom 11. Juli 2011, wonach sich die Beurteilung sehr wohl auf den massgebenden Zeitpunkt im Winter 2004 stütze (Vorinstanz act. VI./2), entkräftet. Dass der Gutachter weiter kein vergleichbares Mietobjekt in C. angeführt hat, vermag entgegen der Berufungsklägerin die Expertise ebenso wenig in ihren Grundfesten zu erschüttern. In der Expertise wird ausgeführt, in C. seien insbesondere grössere Wohnungen bei gleichzeitig sehr beschränktem Angebot stark nachgefragt. Der geschätzte Mietwert könne nachhaltig erzielt werden und würde durch vergleichbare Mietobjekte in C. bestätigt (Vorinstanz act. VI./10 S. 5). Damit ist die vorgenommene Beurteilung hinreichend objektiviert und nach-

Seite 23 — 36 vollziehbar, zumal der Verwaltungsrat der A. bereits im Protokoll vom 8. Dezember 1997 von einer „effektiven“ Miete der fraglichen Wohnung von Fr. 2'500.-- ausging (Vorinstanz act. II./12 S. 4; ebenso die Zeugenaussage von M. vom 16. März 2001, Vorinstanz act. II./14 S. 2). Daran ändert auch nichts, dass der vereinbarte monatliche Nettomietzins von Fr. 1'750.-- angeblich - wie die Berufungsklägerin geltend macht - aufgrund des Schätzungsberichts von G. vom 19. September 2002 festgelegt wurde (Vorinstanz act. III./2). Dabei handelt es sich um eine Verkehrs- und Liquidationswertschätzung der Liegenschaft an der B. in C., welche von der O. offenbar in Auftrag gegeben wurde, nachdem die Hypothekarzinsen nicht mehr bezahlt wurden (vgl.

Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom 18. Mai 2010, Vorinstanz act. I./5). Bei der in der Expertise von G. angegebenen Monatsmiete von Fr. 1'800.-- handelt es sich sodann gar nicht um einen marktgerechten Mietzins. Der Experte gab vielmehr ausdrücklich an, es sei - ausgehend von besagtem Betrag - eine massvolle Mietzinsanpassung an den Markt erforderlich, ansonsten der von ihm geschätzte Verkehrswert der Liegenschaft erheblich tiefer angesetzt werden müsse (Gutachten vom 19. September 2002 S. 21 und 23). Schliesslich vermag an der Zuverlässigkeit der Expertise vom 26. April 2011 auch nichts zu ändern, dass eine Expertise von H. am 23. Mai 2007 den ortsüblichen monatlichen Nettomietwert für die der Berufungsklägerin überlassene Dachwohnung auf Fr. 1'840.-- schätzte (Vorinstanz act. II./18). Abgesehen davon, dass dieses Gutachten nicht im vorinstanzlichen Verfahren, sondern in einem Verfahren betreffend Anfechtung einer Kündigung vor Bezirksgericht D. eingeholt wurde, verliert es kein Wort über das sich im Dachgeschoss befindliche separate Aussenzimmer (vgl. demgegenüber das Gutachten vom 19. September 2002, Vorinstanz act. III./2 S. 11, sowie die Mietwertbeurteilung vom 26. April 2011, Vorinstanz act. VI./10 S. 5). Zudem ist zweifelhaft, ob es von den richtigen Grundlagen ausgeht, denn H. hält darin fest, dass auch die Berufungsklägerin auf eigene Kosten eingewohnt in der Wohnung investiert habe (Vorinstanz act. II./18 S. 3). Wie noch zu zeigen sein wird (vgl. nachstehend E. 7.c) trifft dies jedoch zumindest in Bezug auf den ebenfalls Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildenden Arventisch erwiesenermassen nicht zu. Aus dem Gesagten erhellt, dass der am 26. Februar 2004 vereinbarte Nettomietzins von Fr. 1'750.-- deutlich unter dem marktüblichen Mietwert der Dachwohnung lag, welchen die Vorinstanz - der Expertise von F. vom 26. April 2011 folgend - zu Recht auf Fr. 2'400.-- festgesetzt hat. Die Beeinflussung des vereinbarten Mietzinses durch den dem Mietvertrag anhaftenden Mangel springt geradezu in die Augen. Für die II. Zivilkammer besteht kein Zweifel, dass die die A. vertretenden Organe Seite 24 — 36 gane mit einer beliebigen Drittperson keinen Mietvertrag gleichen Inhalts abgeschlossen, sondern einen höheren Mietzins vereinbart hätten. Mit anderen Worten fand die konkrete Person der „Mieterin“ und deren Eigenschaft als Verwaltungsratspräsidentin und Angehörige einer der zwei grossen Aktionärsgruppen ihren Niederschlag im tiefen Mietzins. Da sich ausserdem die beiden die A. vertretenden Organe ein Zusammenwirken mit der Berufungsklägerin vorhalten lassen müssen (vgl. vorstehend E. 4.c/aa), ist die Kausalität zwischen dem interessenwidrigen organschaftlichen Handeln und dem vereinbarten Mietzins somit zu bejahen. Da das Gesetz keine dispositiven Regeln hinsichtlich der Höhe des Mietzinses vorsieht und diesbezüglich auch kein Gewohnheitsrecht Platz greift, ist die von der Berufungsklägerin geschuldete Entschädigung für die Überlassung der Dachwohnung durch das Gericht aufgrund des hypothetischen Parteiwillens festzusetzen. Demnach ist massgebend, was die Parteien als vernünftige und redliche Vertragspartner gewollt und deshalb vereinbart haben würden, wenn sie den fraglichen Mietvertrag ohne Mangel, das heisst ohne das interessenwidrige organschaftliche Handeln, abgeschlossen hätten (vgl. Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., N 1257 mit weiteren Hinweisen auf Rechtsprechung und Lehre). Bei der Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens hat die Vorinstanz ohne Rechtsverletzung auf den ortsüblichen Mietzins abgestellt und - der Expertise vom 26. April 2011 folgend, welche den Nettomietwert auf Fr. 2'400.-- pro Monat schätzte - die Berufungsklägerin zur Leistung der Differenz zwischen dem vereinbarten sowie unbestritten bezahlten Mietzins von Fr. 1'750.-- und dem von den Berufungsbeklagten geforderten Betrag von Fr. 2'000.-- pro Monat für einen Zeitraum von 40 Monaten (Juli 2004 [gemeint wohl: August 2004,

zumal die Berufungsbeklagten die entsprechende Liegenschaft am 12. Juli 2004 ersteigerten und der „Mietvertrag“ erst per Ende November 2007 „aufgelöst“ wurde] bis und mit November 2007; vgl. die Prozesseingabe vom 12. Februar 2010 S. 6), insgesamt somit Fr. 10'000.--, verpflichtet. b/cc) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Berufungsklägerin vorinstanzlich zu Recht zur Leistung von Fr. 10'000.-- an die Berufungsbeklagten verpflichtet worden ist. Gegen die Zusprechung dieser Forderung aus faktischer Miете hilft der Berufungsklägerin auch der Einwand nicht, die Berufungsbeklagten hätten die entsprechende Liegenschaft in Kenntnis des Mietvertrages und des vereinbarten Mietzinses ersteigert (Prozessantwort vom 30. April 2010 S. 4). Gemäss den Feststellungen des bezirksgerichtlichen Urteils vom 26. Oktober 2007 wussten sowohl die Berufungsklägerin als auch die übrigen Verwaltungsräte beim Abschluss des Mietvertrages vom 26. Februar 2004 um die unmittelbar be-

Seite 25 — 36 vorstehende Versteigerung der entsprechenden Liegenschaft (E. 5.c/cba). Nichtsdestotrotz schloss die Berufungsbeklagte in der Folge den frühestens auf Ende November 2006 kündbaren Mietvertrag ab, welcher zudem nur einmal jährlich mit einer sechsmonatigen Frist auf Ende November ordentlich gekündigt werden konnte. Indem sich die Berufungsklägerin dadurch längerfristig vor einer Kündigung durch die potentiellen Ersteigerer schützte, handelte sie rechtsmissbräuchlich. Deshalb steht es ihr von vornherein nicht zu, den Berufungsbeklagten, welche in Kenntnis der bestehenden Mietverträge die Liegenschaft ersteigerten, die Einrede des Rechtsmissbrauchs entgegenzuhalten. Diese Einrede ist im Weiteren auch unbegründet, denn die Berufungsbeklagten handelten durch den Erwerb der Liegenschaft und die nachfolgende Berufung auf die Nichtigkeit des Mietvertrages vom 26. Februar 2004 beziehungsweise die Geltendmachung der Vergütungsforderung aus faktischem Mietvertrag nicht widersprüchlich oder anderweitig wider Treu und Glauben. Nachdem sie am 12. Juli 2004 die Liegenschaft erworben hatten, kündigten sie bereits am 13. September 2004, das (unwirksame) Mietverhältnis mit der Berufungsklägerin auf den 31. März 2005. Darauf focht die Berufungsklägerin diese Kündigung an. Aus diesem Verhalten der Berufungsbeklagten durfte die Berufungsklägerin aber mitnichten schlussfolgern, Erstere hätten sich mit dem nichtigen Mietvertrag abgefunden und würden darauf nicht mehr zurückkommen. c) Auf der Entschädigung von Fr. 10'000.-- aus faktischem Mietvertrag hat die Vorinstanz 5% Verzugszinsen seit dem 15. März 2006 zugesprochen. Im ungültigen Mietvertrag sei vereinbart worden, dass der Mietzins monatlich im Voraus zu entrichten sei. Unbestrittenermassen habe die Berufungsklägerin den Mietzins stets pünktlich bezahlt und die Zahlungsmodalitäten wie vertraglich vereinbart gehandhabt. Unter diesen Umständen träten die Fälligkeit und die Verzugsfolgen der monatlichen Mietzinsschuld ohne besondere Mahnung jeweils nach Ablauf des vereinbarten Zahlungstermins, das heisst jeweils auf den 1. eines jeden Monates, ein. Da vorliegend gleichbleibende Beträge in regelmässigen Abständen geschuldet seien, schulde die Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten, wie von diesen gefordert, Verzugszinsen seit mittlerem Verfall. Der mittlere Verfalltag sei zwischen dem ersten und letzten Fälligkeitstermin, vorliegend somit zwischen dem 1. August 2004 und dem 1. November 2007, das heisst am 15. März 2006 (angefochtenes Urteil E. 3.c/cc). Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden und werden auch von der Berufungsklägerin mit keinem Wort gerügt, sodass nicht weiter darauf einzugehen ist (vgl. Reetz/Theiler, a.a.O., Art. 311 N 36 und Hunger-

Seite 26 — 36 bühler, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Art. 311 N 14 ff. und N 27 f. sowie ZR 110 (2011) S. 246). 6.a) Die von den Berufungsbeklagten geltend gemachte Forderung für Nebenkosten für die Jahre 2004 bis 2007 von Fr. 4'077.65 hat die Vorinstanz ebenfalls gutgeheissen. Dass die Berufungsklägerin neben dem monatlichen Mietzins grundsätzlich Nebenkosten zu bezahlen gehabt habe, sei zu Recht unbestritten geblieben. Streitig sei hingegen die Abrechnungsart beziehungsweise, ob vorliegend das System der Pauschalzahlung, wie es vertraglich vereinbart worden sei, oder jenes der Akontozahlung massgeblich sei. Wie bereits hinsichtlich des Mietzinses erscheine es auch hinsichtlich der Nebenkosten nicht gerechtfertigt, für das vorliegende faktische Mietverhältnis lückenfüllend auf die Bestimmungen des für ungültig erklärten Mietvertrages zurückzugreifen, sei doch der Vertrag unter anderem wegen der darin festgelegten Nebenkostenpauschale angefochten und für ungültig erklärt worden. Demzufolge habe die Berufungsklägerin für die Dauer des faktischen Mietverhältnisses nicht die vertraglich vereinbarte monatliche Nebenkostenpauschale, sondern die tatsächlich angefallenen Heizkosten zu entrichten (angefochtenes Urteil E. 3.d/aa). b) Im Mietvertrag vom 26. Februar 2004 wurde eine Nebenkostenpauschale von Fr. 150.-- pro Monat vereinbart. Aus den von den Berufungsbeklagten eingelegten Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2004 bis 2007 (Vorinstanz act. II./6-9) geht hervor, dass im Zeitraum zwischen der Ersteigerung der Liegenschaft im Juli 2004 und dem Verlassen der Dachwohnung durch die Berufungsklägerin Ende November 2007 insgesamt Fr. 10'077.68 (Fr. 1'243.63 + Fr. 2'415.78 + Fr. 3'260.96 + Fr. 3'157.31) an Heizkosten für die Dachwohnung angefallen sind. Ebenso geht aus den Abrechnungen hervor, dass die Berufungsklägerin hiervon vereinbarungsgemäss Fr. 6'000.-- (Fr. 750.-- + Fr. 1'800.-- + Fr. 1'800.-- + Fr. 1'650.--) bezahlt hat. Die Berufungsklägerin hat weder die Heizkosten noch deren auf die Dachwohnung entfallende Anteile beanstandet. Insbesondere hat sie nie geltend gemacht, der auf der entsprechenden Abrechnung (Vorinstanz act. II./9 zweite Seite) belegte, von Januar 2007 bis Ende November 2007 auf die Dachwohnung entfallende Anteil an den tatsächlichen Heizkosten betreffe in Wahrheit das ganze Jahr 2007. Daraus erhellt, dass die Berufungsklägerin hinsichtlich der Nebenkosten durch den Mietvertrag vom 26. Februar 2004 begünstigt wurde, indem sie während der Zeit der „Erfüllung“ dieses Vertrages von den auf ihre Wohnung angefallenen Heizkosten von Fr. 10'077.68 vereinbarungsgemäss lediglich Fr. 6'000.-- zu bezahlen hatte. Objektive, von der Person der Berufungsklägerin losgelöste Gründe für diese Begünstigung sind nicht ersichtlich. Deshalb steht für

Seite 27 — 36 die II. Zivilkammer fest, dass gerade aufgrund des ungetreuen Zusammenwirkens der die A. vertretenden Organe mit der Berufungsklägerin, welche Verwaltungsratspräsidentin der A. und Angehörige einer der zwei grossen Aktionärsgruppen war, darauf verzichtet wurde, die Nebenkosten der Berufungsklägerin auch nur annähernd (pauschal oder akonto) kostendeckend zu überbinden oder jene zusammen mit dem - diesfalls um die (erwarteten) Nebenkosten zu erhöhenden - Mietzins abzudecken. Damit ist (auch) die Kausalität zwischen dem interessenswidrigen organschaftlichen Handeln und der vereinbarten (pauschalen) Abgeltung der Nebenkosten erwiesen, sodass die entsprechende Vertragsabrede durch eine angemessene andere Regelung zu ersetzen ist. c) Gemäss Art. 257a Abs. 2 OR muss der Mieter die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Mangelnder besonderer Vereinbarung sind sämtliche anfallenden Nebenkosten mit dem Nettomietzins abgegolten (Béguin, in: Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S.

236). Vorliegend ist es nicht gerechtfertigt, zur Bestimmung der aus dem faktischen Mietvertrag geschuldeten Leistungen auf diese dispositive gesetzliche Regelung zurückzugreifen. Zwar ist der Mietvertrag vom 26. Februar 2004 unwirksam und wird die Berufungsklägerin durch die pauschale Abgeltung der Nebenkosten ohne objektive Gründe begünstigt, sodass nicht darauf abgestellt werden kann. Jedoch kann nicht ausser Acht gelassen werden, dass die Berufungsklägerin gemäss dem unwirksamen Mietvertrag eine (wenn auch pauschale und keineswegs kostendeckende) Entschädigung für die Nebenkosten schuldet und diese nicht mit dem vereinbarten (Netto-)Mietzins abgegolten werden sollten. Ausserdem führte die Anwendung der dispositiven Gesetzesbestimmung von Art. 257a Abs. 2 OR zum unhaltbaren Ergebnis, dass die durch den Mietvertrag begünstigte Berufungsklägerin nicht nur keine (weitere) Entschädigung für die entstandenen Nebenkosten schulden würde, sondern allenfalls sogar den unter diesem Titel monatlich beglichene Betrag von Fr. 150.-- zurückfordern könnte. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz zur Bestimmung der geschuldeten Entschädigung für die Nebenkosten sinngemäss den hypothetischen Parteiwillen festgestellt hat. Dabei hat sie zu Recht die aufgrund der Änderungen der Nebenkosten (insbesondere der Energiekosten) zunehmend an praktischer Bedeutung verlierende pauschale Abgeltung der Nebenkosten verworfen und ist stattdessen von dem in der Praxis sehr verbreiteten System der Akontozahlung ausgegangen (vgl. dazu Béguin, a.a.O., S. 243). Da - wie bereits ausgeführt wurde - weder die Heizkostenabrechnungen noch die als pauschale Abgeltung der Nebenkosten bereits erfolgten Zahlungen streitig sind, ist die über Fr.

Seite 28 — 36 4'077.65 geltend gemachte Forderung somit ausgewiesen, weshalb das angefochtene Urteil auch in dieser Beziehung nicht zu beanstanden ist. d) Auf der Entschädigung von Fr. 4'077.65 für die Abgeltung der Nebenkosten hat die Vorinstanz 5% Verzugszinsen seit dem 21. September 2009 zugesprochen (angefochtenes Urteil E. 3.d/cc). Diese Erwägung ist nachvollziehbar und wird von der Berufungsklägerin nicht beanstandet. Ihr Antrag um Aufhebung des angefochtenen Urteils wird insoweit nur mit der Bestreitung der zu verzinsenden Nebenkosten begründet. Diesbezüglich kann auf das Vorstehende verwiesen werden, so dass an dieser Stelle nicht weiter darauf einzugehen ist (vgl. auch vorstehend E. 5.c). 7.a) Weiter hat die Vorinstanz auch die von den Berufungsbeklagten geltend gemachten Forderungen für den Ersatz des angeblich widerrechtlich mitgenommenen Arventisches und der entfernten Banksitzkissen in der Arvenstube über insgesamt Fr. 3'290.60 (Fr. 2'350.-- + Fr. 940.60) gutgeheissen. Da die Berufungsbeklagte nicht bestreite, dass ein Arventisch und Banksitzkissen in der Wohnung drin gewesen seien, und ausserdem wohl kaum eine Arvensitzbank ohne dazugehörigen Tisch in die Arvenstube eingebaut worden wäre, sei auf die Ausführungen der Berufungsbeklagten abzustellen. Es sei somit davon auszugehen, dass sowohl der Arventisch als auch die Banksitzkissen den Berufungsbeklagten und damit zur Einrichtung der Wohnung gehört hätten. Die Berufungsklägerin sei nicht berechtigt gewesen, diese Einrichtungsgegenstände bei ihrem Auszug aus der Wohnung mitzunehmen, sondern hätte diese in der Wohnung belassen müssen. Die Berufungsbeklagten hätten die durch die Berufungsklägerin mitgenommenen Gegenstände durch neuwertige ersetzt, wobei sie gemäss ihren eigenen Ausführungen beim Arventisch ein billigeres Modell ohne Schiefereinlage gewählt hätten. Gegen die von den Berufungsbeklagten getätigten Ersatzanschaffungen und gegen die Höhe der dafür aufgewendeten Kosten an sich habe die Berufungsklägerin keine Einwendungen erhoben. Die eingeklagten Beträge seien da-

ausgewiesen (angefochtenes Urteil E. 4.b/bb). Dagegen macht die Berufungsklägerin - wie bereits vor der Vorinstanz - im Wesentlichen geltend, im Verlauf der fast fünfzig Jahren, während derer sie in der besagten Dachwohnung gelebt habe, habe sie unter anderem einen Arventisch sowie die Banksitzkissen angeschafft. Diese seien somit klar in ihrem Eigentum gewesen. b) Am Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter die Mietsache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Neben dem vertraglichen Rückgabeanspruch kann der Vermieter

Seite 29 — 36 nach Beendigung der Miete gegebenenfalls auch direkt sein Eigentumsrecht nach Art. 641 Abs. 2 ZGB geltend machen (Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht I, 5. Aufl., Basel 2011, Art. 267 N 1). Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt er dies, verliert er seine Ansprüche und kann den Mieter dafür nicht mehr belangen, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden (Art. 267a Abs. 1-3 OR). Im vorliegenden faktischen Mietverhältnis sind diese Bestimmungen sinngemäss anwendbar. c) Die Beweislast hinsichtlich der Tatsache, dass der Arventisch und die Banksitzkissen in der Arvenstube mit Letzterer und der darin stehenden Sitzbank ein „Ensemble“ bildeten (Prozesseingabe vom 12. Februar 2010 S. 7) und deshalb als Wohnungseinrichtung im Eigentum der Berufungskläger standen, liegt offensichtlich bei den Berufungsbeklagten. Denn es sind gerade die Berufungsbeklagten, die auf Grundlage dieser (behaupteten) Umstände eine Schadenersatzpflicht der Berufungsklägerin zu ihren Gunsten ableiten. Unbestritten ist, dass vor dem Auszug der Berufungsklägerin aus der Dachwohnung neben der in der Arvenstube stehenden Sitzbank darin auch ein Arventisch und Banksitzkissen vorhanden waren. Ebenso ist unbestritten, dass die Berufungsklägerin den Arventisch und die Banksitzkissen entfernt hat. In wessen Eigentum diese Gegenstände sich befanden, geht aus den Akten jedoch nicht hervor. So liegen zwar mehrere Fotografien im Recht, worauf die Einrichtung der Arvenstube wenigstens zum Teil ersichtlich ist (Vorinstanz act. II./17 S. 1; act. II./18 in „Fotobeilagen“). Der mutmassliche Arventisch wird darauf jedoch von einem Tischtuch bedeckt, sodass seine Beschaffenheit im Dunkeln bleibt. Es kann nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden, ob er sich im Sinne einer untrennbaren Einheit in die Arvenstube einfügt oder gar mit dem Boden der Arvenstube fest verbunden ist, was allenfalls als Indiz für die dauernde Zugehörigkeit zur Arvenstube und damit die eigentumsmäßige Gleichbehandlung von Arvenstube und Arventisch dienen könnte. Aus den eingelegten Unterlagen der betreibungsamtlichen Grundstücksversteigerung vom 12. Juli 2004 (Vorinstanz act. II./ 2) geht ausserdem nicht hervor, dass die Berufungsbeklagten mit der Dachwohnung beziehungsweise der entsprechenden Liegenschaft irgendwelche Einrichtungen erworben hätten, für die sie heute Ersatz verlangen. Schliesslich kann auch aus dem Protokoll des kreisamtlichen Beweissicherungsverfahrens, welches anlässlich der Wohnungsübergabe Ende November 2007 durchgeführt worden war (Vorinstanz act. II./20),

Seite 30 — 36 nichts zu Gunsten der Berufungsbeklagten abgeleitet werden. Selbst wenn mit dem darin erwähnten Küchentisch der fragliche Arventisch gemeint war (vgl. das Schreiben der Berufungsbeklagten an das Kreisamt E. vom 15. Dezember 2007, Vorinstanz act. II./21), liefert das besagte Protokoll keinerlei Hinweis, dass der Arventisch von der A.

bezahlt und von den Berufungsbeklagten im Rahmen der Grundstückversteigerung erworben worden wäre. Eine gesetzliche Vermutung, wonach das Eigentum eines in einer Arvenstube stehenden Arventisches dem Vermieter beziehungsweise dem Eigentümer der Arvenstube zusteht, besteht nicht. Ebenso wenig kann insoweit von einer natürlichen Vermutung ausgegangen werden, denn aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung gehört zu einer vermieteten Arvenstube nicht unbedingt ein (mit-)vermieteter Arventisch (vgl. dazu auch Wytttenbach, in: Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 704, nach dessen Auffassung im Zweifelsfall gar zu vermuten ist, dass der Mieter Eigentümer der beweglichen Gegenstände ist, welche sich in der Mietsache befinden). Endlich sind auch keine Umstände ersichtlich, welche - wie etwa eine Beweisvereitelung durch die Gegenpartei - bei Beweisschwierigkeiten eine Beweislastumkehr oder eine Beweismassenkung unter das Regelbeweismass rechtfertigen könnten (vgl. dazu Meier, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zürich 2010, S. 291 und 284). Wohl wurde beim Abschluss des unwirksamen Mietvertrages vom 26. Februar 2004 auf ein Antrittsprotokoll, worin allenfalls auch die eigentumsmäßige Zuordnung bestimmter, sich in der Dachwohnung befindlicher Objekte festgehalten hätte werden können (vgl. dazu Roy, in: Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 130 f.), verzichtet. Indes hätten die Berufungskläger ohnehin nicht (nur) zu belegen gehabt, dass die Gegenstände, für deren Entfernung sie Ersatz verlangen, der früheren A. gehörten. Vielmehr hätten sie ihr eigenes Eigentumsrecht daran zu beweisen gehabt. Hierfür wäre in erster Linie der Rückgriff auf die Steigerungsunterlagen in Frage gekommen, welche jedoch - soweit sie im Recht liegen - in dieser Hinsicht wie bereits ausgeführt keinen Aufschluss liefern. Die Vorinstanz hat zwar richtig festgestellt, die Berufungsbeklagte vermöge nicht zu beweisen, dass sie den Arventisch und die Banksitzkissen selbst erworben habe und deshalb deren Eigentümerin sei. In der Tat haben weder die Auftragsbestätigung der P. vom 1. Oktober 1959 für Türbeschläge in Bronze und Beleuchtungsutensilien (Vorinstanz act. III./3) noch die Rechnung der T. C. vom 27. April 1981 für ein Tischblatt in Nussbaum sowie entsprechende Arbeiten (Vorinstanz act. III./3) irgendeinen ersichtlichen Zusammenhang mit dem Arventisch und den Banksitzkissen. Die Vorinstanz hat jedoch verkannt, dass die Folgen der vorlie-

Seite 31 — 36 genden Beweislosigkeit nicht zu Lasten der Berufungsklägerin, sondern zu Lasten der Berufungsbeklagten gehen. Da nicht erstellt ist, dass der Arventisch und die Banksitzkissen Letzteren gehörten, kann ihnen von vornherein kein Ersatz für die Wegnahme dieser Gegenstände zugesprochen werden. Insoweit ist die Berufung demnach gutzuheissen und die Klage abzuweisen. 8.a) Vor der Vorinstanz machten die Berufungsbeklagten ausserdem geltend, die Berufungsklägerin habe beim Auszug die Kabel der TV-Einrichtung (Prozess eingabe vom 12. Februar 2010 S. 7) beziehungsweise die Elektroleitung (Plädoyer RA Dr. Diener S. 5) einfach durchgeschnitten, weshalb diese ersetzt werden müssten. Dagegen wendete die Berufungsklägerin lediglich ein, sie sei berechtigt gewesen, die Satellitenschüssel mitzunehmen (Prozessantwort vom 30. April 2010 S. 4). Die Vorinstanz führte aus, dieser Einwand möge wohl zutreffen, auf die Schadenersatzpflicht der Berufungsklägerin habe er allerdings keinen Einfluss. Der Mieter müsse nämlich die Kosten übernehmen, die für die Entfernung der von ihm eingebrachten Gegenstände und für die allenfalls erforderlichen Reparaturen an der Mietsache entstünden, sofern diese Reparaturen den Umfang einer ordentlichen Instandstellung überschreiten würden (vgl. Wytttenbach, a.a.O., S. 704). Vorliegend seien bei den Berufungsbeklagten wegen des unsachgemässen Entfernens der Satellitenschüssel durch die Berufungsklägerin

erwiesenermassen Reparaturkosten in der Höhe von Fr. 335.70 entstanden. Diese habe die Berufungsklägerin zu ersetzen (angefochtenes Urteil E. 4.d). b) Gegen diese Ausführungen der Vorinstanz wehrt sich die Berufungsklägerin einzig mit dem Einwand, nach einer Mietdauer von fünfzig Jahren könnten Reparaturkosten in der Höhe von Fr. 335.70 noch alleweil vom Vermieter übernommen werden. Anerkanntermassen spielt bei der Unterscheidung zwischen - bereits mit dem Mietzins entschädigter - ordentlicher und ausserordentlicher Abnutzung die Dauer des Mietverhältnisses eine Rolle. Denn bei einem länger dauernden Mietverhältnis sind die Abnutzungsschäden grösser als bei einem Mietverhältnis, welches nur kurz gedauert hat (vgl. Zahradnik, in: Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 676). Hingegen verkennt die Berufungsklägerin bei ihrer Argumentation, dass das unsachgemässe Entfernen der Satellitenschüssel infolge der Durchtrennung der Elektroleitung keinerlei Zusammenhang mit ihrem langjährigen Aufenthalt in der Dachwohnung aufweist. Die infolge einer unsorgfältigen Entfernung einer Satellitenschüssel notwendige Reparatur von zum Mietobjekt gehörenden Elektroleitungen stellt unbesehen der Mietdauer eine ausserordentliche Instandstellung dar, wofür der Mieter aufzukommen hat. Dass die in Frage stehenden Elektroleitungen, über welche die Akten keinen näheren Aufschluss

Seite 32 — 36 geben, zum Mietobjekt gehören und deshalb nicht - als von der Berufungsklägerin eingebrachte Einrichtungen - am Ende des faktischen Mietverhältnisses zu entfernen waren (vgl. dazu Wyttenbach, a.a.O., S. 704), stellt zwar eine anspruchsbegründende Tatsache dar und wurde als solche von den Berufungsbeklagten nicht ausdrücklich behauptet. Jedoch ist anerkannt, dass eine Tatsache nicht bis in alle erdenklichen Einzelheiten vorgebracht werden muss, um berücksichtigt zu werden. Es muss genügen, wenn Tatsachen in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet worden sind (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zürich 1979, S. 163; PKG 1997 Nr. 5 E. 2.a, PKG 2002 Nr. 7 E. 4, vgl. ferner zu sogenannten impliziten Sachvorbringen: Kummer, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bern 1966, Art. 8 N 45). Indem beide Parteien über die Verantwortlichkeit für durch die Berufungsklägerin verursachte Schäden an Elektroleitungen streiten und entsprechende Behauptungen aufstellen, setzen sie die Zugehörigkeit derselben zum Mietobjekt gleichsam voraus und anerkennen sie beide diesen Umstand, denn die Frage nach der ordentlichen oder ausserordentlichen Abnutzung beziehungsweise der damit verbundenen Verantwortlichkeit stellt sich einzig und allein beim Mietobjekt sowie dessen Bestandteilen, nicht jedoch bei vom Mieter eingebrachten Gegenständen. Da die Berufungsklägerin in ihrer Berufung in diesem Zusammenhang keine weiteren Einwendungen vorbringt und auch die Rechnung der Bassi Elektro AG vom 18. Dezember 2007 nicht (mehr) beanstandet, braucht an dieser Stelle nicht weiter auf die entsprechende Forderungsposition eingegangen zu werden und kann insoweit auf die wiedergegebenen, zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. c) Auf dem vorinstanzlich als ausgewiesen erachteten Forderungsbetrag von Fr. 335.70 für die Reparatur der Elektroleitung hat die Vorinstanz 5% Verzugszinsen seit dem 1. Dezember 2011 zugesprochen (angefochtenes Urteil E. 4.e). Dies wird von der Berufungsklägerin nicht beanstandet, sodass nicht weiter darauf einzugehen ist (vgl. bereits vorstehend E. 5.c und 6.d). 9.a) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Berufung hinsichtlich der vorinstanzlich zu Unrecht zugesprochenen Forderung für den Ersatz des angeblich widerrechtlich mitgenommenen Arventisches und der entfernten Banksitzkissen in der Arvenstube über Fr. 3'209.60 gutzuheissen und die Klage in diesem Umfang abzuweisen

ist. Im Übrigen ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Seite 33 — 36 b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens bedarf es einer Korrektur der vorinstanzlichen Kostenverteilung. Gemäss Art. 122 Abs. 1 GR-ZPO wird der unterliegende Teil in der Regel zur Übernahme sämtlicher Kosten des Verfahrens verpflichtet. Hat keine Partei vollständig obsiegt, können die Kosten vorbehaltlich besonderer Umstände verhältnismässig verteilt werden. Überdies wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden alle ihr durch den Rechtsstreit verursachten, notwendigen Kosten zu ersetzen. Fällt das Urteil nicht ausschliesslich zu Gunsten einer Partei aus, können die aussergerichtlichen Kosten nach den gleichen Grundsätzen wie die gerichtlichen verteilt werden (Art. 122 Abs. 1 GR-ZPO). Unter Berücksichtigung, dass die Berufungsbeklagten mit ihrer Klage im Umfang von Fr. 14'413.35 (Fr. 10'000.-- + Fr. 4077.65 + Fr. 335.70) durchgedrungen und im Umfang von Fr. 3'290.60 (Fr. 2'350.-- + Fr. 940.60) unterlegen sind, drängt sich mangels besonderer Umstände eine Verteilung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 9'334.55 im Verhältnis von 1/6 (zu Lasten der Berufungsbeklagten) zu 5/6 (zu Lasten der Berufungsklägerin) auf. Die vorinstanzlichen Verfahrenskosten sind demgemäss im Umfang von gerundet Fr. 1'555.75 in solidarischer Haftbarkeit den Berufungsbeklagten aufzuerlegen, während die Berufungsklägerin Fr. 7'778.80 zu tragen hat. In demselben Verhältnis hat die Berufungsklägerin die Berufungsbeklagten für das vorinstanzliche Verfahren zu entschädigen. Ausgehend von der erstinstanzlich zu Gunsten der Berufungsbeklagten festgelegten und unbeanstandet gebliebenen ausseramtlichen Entschädigung von Fr. 5'065.-- (inkl. Barauslagen und MWST), ist den Berufungsbeklagten eine entsprechend dem Verfahrensausgang reduzierte - aussergerichtliche Entschädigung in Höhe von gerundet Fr. 4'220.85 (5/6 von Fr. 5'065.--) zuzusprechen. Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin hat im erstinstanzlichen Verfahren keine Honorarnote eingereicht. Indes ist sein geschätzter Aufwand gleich demjenigen des berufungsbeklagten Vertreters anzusetzen. Nach Verrechnung der der Berufungsklägerin zustehenden ausseramtlichen Entschädigung von gerundet Fr. 844.15 (1/6 von Fr. 5'065.--) mit der den Berufungsbeklagten zuzusprechenden Entschädigung von Fr. 4'220.85 beläuft sich die von der Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten geschuldete Entschädigung auf Fr. 3'376.70. c) Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) sind zwischen den Parteien nach dem Ausgang des Verfahrens aufzuteilen, das heisst nach dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen (vgl. Art. 106 ZPO). Die Kosten des Berufungsverfahrens, die gestützt auf Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (VGZ; BR 320.210) auf Fr. 6'000.-- festgesetzt werden, gehen

Seite 34 — 36 demnach wie bereits die erstinstanzlichen Verfahrenskosten zu 1/6 (Fr. 1'000.--) in solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Berufungsbeklagten und zu 5/6 (Fr. 5'000.--) zu Lasten der Berufungsklägerin. Mangels Einreichung von Honorarnoten werden die Parteientschädigungen für die anwaltlich vertretenen Parteien nach richterlichem Ermessen festgesetzt. Angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie unter Berücksichtigung der eingereichten Rechtsschriften erscheint eine den Berufungsbeklagten zuzusprechende - entsprechend dem Verfahrensausgang reduzierte - aussergerichtliche Entschädigung in Höhe von pauschal Fr. 2'000.-- inkl. MWST (5/6 von Fr. 2'400.--) als angemessen, welche nach Verrechnung der der Berufungsklägerin geschuldeten Entschädigung von Fr. 400.-- inkl. MWST (1/6 von Fr. 2'400.--) auf Fr.

1'600.-- inkl. MWST festgesetzt wird.

Seite 35 — 36 III.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.