

GR_GERICHTE ZK2 2012 11 vom 17. Dezember 2012

GR Gerichte, 2012-12-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2012_11

FR: GR_GERICHTE ZK2 2012 11 du 17 décembre 2012

IT: GR_GERICHTE ZK2 2012 11 del 17 dicembre 2012

Regeste

Mietstreitigkeit (Kündigung) | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 30

September 2010 zu erstrecken. Y. stellte in seiner Vernehmlassung vom 25. August 2009 den Antrag, es sei die Gültigkeit der Kündigung vom 16. Juni 2009 festzustellen bzw. die Klage auf Ungültigkeit abzuweisen. Ebenfalls abzuweisen sei die Klage auf Mieterstreckung. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 24. September 2009 konnte keine Einigung erzielt werden. Mit Entscheid vom 29. September 2009, mitgeteilt gleichentags, erkannte die Schlichtungsbehörde die angefochtene Kündigung als missbräuchlich und erklärte sie für ungültig.

Seite 3 — 20 C/1. Am 29. Oktober 2009 instanzierte Y. beim Bezirksgericht Hinterrhein eine Klage gegen X.. Er stellte folgende Rechtsbegehren: „1. Die Kündigung vom 16. Juni 2009 sei für gültig zu erklären. 2. Unter voller vermittleramtlicher und gerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beklagten.“ X. beantragte in seiner Prozessantwort vom 23. November 2009, was folgt: „1. Die Klage sei abzuweisen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.“ C/2. Mit Urteil vom 16. Juni 2010, mitgeteilt am 13. Juli 2010, erkannte das Bezirksgericht, wie folgt: „1. Die Klage wird gutgeheissen. Es wird festgestellt, dass die am 16. Juni 2009 per 30. September 2009 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses zwischen Y. und X. gültig ist. 2. Die Kosten des Bezirksgerichtes Hinterrhein, bestehend aus: - Gerichtsgebühren CHF 5'791.15 - Barauslagen CHF 20.00 total CHF 5'811.15 gehen zu Lasten des Beklagten. Der Beklagte hat den Kläger überdies ausseramtlich mit CHF 5'141.75 zu entschädigen. 3. (Mitteilung)“ D/1. Gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Hinterrhein liess X. mit Eingabe vom

E. 31

August 2010 die Berufung zu Handen des Kantonsgerichts von Graubünden erklären. Er stellte folgende Berufungsanträge: „1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichtes Hinterrhein vom 16. Juni 2010 in Sachen der Parteien aufzuheben und 2. die angefochtene Kündigung des Klägers und Berufungsbeklagten sei als missbräuchlich zu erkennen und damit als ungültig zu erklären; 3. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Klägers und Berufungsbeklagten.“ Y. beantragte anlässlich der mündlichen Berufungsverhandlung vor dem Kantonsgericht von Graubünden vom 7. Dezember 2010 die kostenfällige Abweisung der Berufung. D/2. Mit Urteil vom 7. Dezember 2010 (ZK2 10 54), mitgeteilt am 7. März 2011, erkannte das Kantonsgericht, wie folgt:

Seite 4 — 20 „1. Die Berufung wird gutgeheissen und das angefochtene Urteil aufgehoben. 2. Die Klage wird abgewiesen. 3. Die Kosten des Bezirksgerichtes Hinterrhein von Fr.

5'811.15 gehen zu Lasten des Klägers und Berufungsbeklagten, der den Beklagten und Berufungskläger für das vorinstanzliche Verfahren mit Fr. 9'065.95 aussergerichtlich zu entschädigen hat. 4. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 5'304.--, bestehend aus der Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.-- sowie einer Schreibgebühr von Fr. 304.--, gehen zu Lasten des Berufungsbeklagten, der den Berufungskläger für das Berufungsverfahren mit Fr. 3'500.-- aussergerichtlich zu entschädigen hat. 5. (Rechtsmittelbelehrung) 6. (Mitteilung)“ D/3. Der Berufungskläger X. verstarb am 24. Dezember 2010. E/1. Gegen das Urteil des Kantonsgerichts liess Y. mit Eingabe vom 7. April 2011 beim Bundesgericht eine Beschwerde in Zivilsachen einreichen, wobei er beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben, das Urteil des Bezirksgerichts Hinterrhein vom 16. Juni 2010 zu bestätigen und die Kündigung vom 16. Juni 2009 für gültig zu erklären. Mit Verfügung vom 24. Mai 2011 wurde das bundesgerichtliche Verfahren bis zum Entscheid über den Antritt der Erbschaft des verstorbenen Beschwerdegegners X. sistiert. Am 26. Juli 2011 teilte die testamentarische Alleinerbin I. mit, sie habe die Erbschaft angenommen. In der von ihr am 1. November 2011 eingereichten Beschwerdeantwort stellte sie den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. E/2. Mit Urteil vom 10. Januar 2012 (4A_227/2011, publiziert in BGE 138 III 59 ff.), mitgeteilt am 23. Februar 2012, erkannte die I. zivilrechtliche Abteilung des Bundesgerichts, wie folgt: „1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 7. Dezember 2010 aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen. 2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. 3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen. 4. (Mitteilung)“ F. Am 11. Mai 2012 räumte der Vorsitzende der II. Zivilkammer den Parteien die Gelegenheit ein, zu den gemäss bundesgerichtlichem Urteil zu entscheiden-

Seite 5 — 20 den Punkten schriftlich Stellung zu nehmen. Y. reichte seine Stellungnahme am 11. Juni 2012 ein, währenddem sich I. mit Eingabe vom 11. Juli 2012 zur Sache äusserte. Obwohl ein weiterer Schriftenwechsel nicht angeordnet wurde, reichte Y. am 25. Juli 2012 eine ergänzende Stellungnahme ein. I. beantragte mit Schreiben vom 7. August 2012, diese aus dem Recht zu weisen. Auf die Erwägungen in den Urteilen des Bezirks-, des Kantons- und des Bundesgerichts sowie auf die Ausführungen der Rechtsvertreter der Parteien in den Rechtsschriften und anlässlich der Berufungsverhandlung wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Erwägungen 1a. Mit Urteil vom 10. Januar 2012 erliess das Bundesgericht im vorliegenden Mietrechtsstreit einen Rückweisungsentscheid, aufgrund dessen das Kantonsgericht eine Ergänzung des Sachverhalts vorzunehmen und anschliessend in der Sache neu zu entscheiden hat. Gegenstand des Verfahrens bildet die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zwischen Y. und X. vom 16. Juni 2009 bzw. die Frage, ob sich diese als missbräuchlich erweist. b. An Stelle des am 24. Dezember 2010 verstorbenen Mieters X. ist seine Alleinerbin I. in das Verfahren eingetreten (vgl. E. 1.1 des bundesgerichtlichen Urteils). c. Der Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts führt dazu, dass das Verfahren vor dem Kantonsgericht bei Inkrafttreten der schweizerischen ZPO am 1. Januar 2011 nicht abgeschlossen war, mit der Folge, dass das kantonale Prozessrecht anwendbar bleibt (Art. 404 Abs. 1 ZPO). Für die neuerliche Entscheidung sind somit die Bündnerische Zivilprozessordnung (ZPO-GR) und die dazu ergangene Praxis massgeblich (Entscheid des Bundesgerichts vom 27. Januar 2012, 4A_641/2011, E. 2.2.). Dies bedeutet unter anderem, dass die Neu Beurteilung des Falles aufgrund der vorhandenen Akten zu erfolgen hat und keine neuen Beweise abzunehmen sind. Nach bündnerischem Verfahrensrecht

gelangt im Rechtsmittel- verfahren die mietprozessrechtliche Untersuchungsmaxime gemäss aArt. 274d Abs. 3 OR nämlich nicht zur Anwendung. Vielmehr gilt nach Art. 226 Abs. 1 ZPO- GR ein Novenverbot (PKG 2001 Nr. 3, E. 4; Urteil des Kantonsgerichts vom 13. Juli 2010, ZK2 09 63, E. 3a).

Seite 6 — 20 d/aa. Am 11. Mai 2012 wurde den Parteien die Gelegenheit eingeräumt, zu den gemäss bundesgerichtlichem Urteil vom 10. Januar 2012 zu entscheidenden Punkten schriftlich Stellung zu nehmen, wovon sowohl die Berufungsklägerin als auch der Berufungsbeklagte Gebrauch machten. Mit Schreiben vom 16. Juli 2012 überliess der Vorsitzende der II. Zivilkammer den Parteien die jeweilige Stellung- nahme der Gegenpartei zur Kenntnis und teilte mit, dass weder ein weiterer Schriftenwechsel noch eine mündliche Verhandlung vorgesehen sei. Der Beru- fungsbeklagte reichte am 25. Juli 2012 dennoch eine weitere Stellungnahme ein, wobei er festhielt, dass er sich aufgrund der Ausführungen des gegnerischen Rechtsvertreters in seiner Eingabe vom 11. Juli 2012 zu einer Ergänzung seiner Ausführungen veranlasst sehe. Mit Schreiben vom 7. August 2012 beantragte die Berufungsklägerin, die Eingabe des Berufungsbeklagten vom 25. Juli 2012 aus dem Recht zu weisen. d/bb. Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK räumt den Parteien das Recht ein, von jeder dem Gericht eingereich- ten Rechtsschrift der Gegenpartei oder der Vorinstanz Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern, sofern sie dies für erforderlich halten. Die Partei, die eine Stellungnahme zu einer ihr zur Kenntnisnahme zugestellten Rechtsschrift für er- forderlich hält, muss diese indessen grundsätzlich unverzüglich einreichen oder beantragen, ansonsten davon auszugehen ist, sie verzichte auf eine Stellungnah- me (Urteil des Bundesgericht vom 11. Juli 2012, 4A_410/2011, E. 4.1; BGE 133 I 100 ff.). Zur Frage, was noch als unverzüglich gilt, existiert bisher keine einheitli- che Praxis. Die Frist hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere von der beweisrechtlichen Bedeutung und der Komplexität einer zugestellten Ein- gabe (vgl. das Urteil des Bundesgerichts vom 14. April 2009, 2C_794/2008, E. 3.4 f.). Jedenfalls darf die betreffende Instanz gemäss Bundesgericht nicht vor dem Ablauf von zehn Tagen seit Zustellung der Rechtsschrift einen Verzicht auf eine Stellungnahme annehmen (Urteil des Bundesgerichts vom 25. November 2010, 6B_629/2010, E. 3.3.2; Verfügung des Kantonsgerichts von Graubünden vom 24. Oktober 2012, ZK2 12 37). In casu wurde dem Berufungsbeklagten die Stellungnahme der Berufungsklägerin vom 11. Juli 2012 seitens des Kantonsgerichts am 16. Juli 2012 zugestellt. Die Eingabe ging dem Berufungsbeklagten somit frühestens am 17. Juli 2012 zu. Acht Tage später, am 25. Juli 2012, reichte er seine ergänzenden Äusserungen zur Rechtsschrift der Berufungsklägerin ein, was aufgrund des im vorangehenden Ab- schnitt Ausgeführten als zulässig sowie rechtzeitig zu gelten hat. Unter diesen

Seite 7 — 20 Umständen besteht kein Anlass, die Eingabe des Berufungsbeklagten vom 25. Juli 2012 aus dem Recht zu weisen. 2a. Eine ordentliche Kündigung setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhal- tung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die ordentliche Kündigung eines Miet- verhältnisses anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Als treuwidrig gilt im Allgemeinen jede Kündigung, die ohne objekti- ves, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Ob eine Kündigung gegen Treu und

Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird (BGE 138 III 59 ff. [61 f.], E. 2.1, m.w.H.; BGE 136 III 190 ff. [192 f.], E. 2; Anita Thanei, in: Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. A., Zürich 2009 [im Folgenden: Lachat/Thanei], N 29/1.1, N 29/3.10 u. N 29/4.4, m.w.H.; Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. A., Zürich 2008, N 20 f. zu Art. 271 OR). b/aa. Es obliegt dem Empfänger einer Kündigung, zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte; der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen, die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 OR und Art. 266l OR, Art. 9 Abs. 1 lit. c der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen. Sofern die angegebenen Kündigungsgründe bestritten sind, hat in diesem Sinn die kündigende Partei deren Richtigkeit zu beweisen. Für das Bundesgericht genügt es aber, dass der Kündigende die Gründe zumindest glaubhaft macht. Ein strikter Beweis, dass sich die Kündigungsgründe realisiert haben, kann vom Kündigenden nur dann verlangt werden, wenn es sich um äussere Tatsachen wie bspw. Vertragsverletzungen handelt. Beruht die Kündigung dagegen auf inneren Tatsachen, so sind die Kündigungsgründe lediglich glaubhaft zu machen. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht; Treuwidrigkeit wird deshalb angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben ist und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 138 III 59 ff. [61 f.], E. 2.1, m.w.H.; BGE 135 III 112 ff. [119], E. 4.1; Lachat/Thanei, a.a.O., N 29/3.11 u. N 29/4.4; Roger Weber, in: Basler Kommentar zum Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 5. A., Basel 2011, N 30 zu Art.

Seite 8 — 20 271/271a OR; SVIT-Kommentar, N 40a ff. zu Art. 271 OR, mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). b/bb. Werden mehrere Kündigungsgründe genannt, so genügt es für die Gültigkeit der Kündigung, dass einer dieser Gründe sich als nicht treuwidrig erweist (Urteil des Bundesgerichts vom 16. Januar 2007, 4C.365/2006, E. 3.2; SVIT-Kommentar, N 54 zu Art. 271 OR, m.w.H.). c/aa. Das Kantonsgericht führte in seinem Entscheid vom 7. Dezember 2010 gestützt auf die mietrechtliche Lehre aus, dass die kündigende Partei an die von ihr gegebene Begründung der Kündigung gebunden sei. Zwar sei es zulässig, die ursprünglich genannten allgemeinen Kündigungsgründe im Laufe des Verfahrens zu präzisieren und zu konkretisieren, doch sei es grundsätzlich ausgeschlossen, im Laufe eines Verfahrens andere oder zusätzliche als die ursprünglich genannten Kündigungsgründe anzuführen. Das eigentliche Nachschieben von Kündigungsgründen sei nur ausnahmsweise möglich, wenn ein legitimes Interesse daran bestehe, den Kündigungsgrund nicht oder nicht vollständig zu nennen, beispielsweise wenn der Kündigungsgrund ehrenrührig ist oder um die gekündigte Partei zu schützen (ZK2 10 54, E. 3b/bb). In diesem Sinn prüfte das Kantonsgericht lediglich die vom Vermieter in seiner Vernehmlassung an die Schlichtungsbehörde vom 25. August 2009 angeführte Begründung, dass bei ihm aufgrund der Untervermietung ohne Zustimmung und zu missbräuchlichen Bedingungen ein Vertrauensverlust eingetreten sei (ZK2 10 54, E. 5). Darüber hinaus befand es, die von Y. erst in der Prozesseingabe an das Bezirksgericht Hinterrhein genannten Gründe der freien Mieterwahl, eines weiteren Vertrauensverlustes aufgrund unkorrekten Verhaltens von X. gegenüber seinen Untermietern sowie der Schaffung klarer Verhältnisse könnten nicht gehört werden (ZK2 10 54, E. 6). c/bb. Das Bundesgericht hält nun in seinem im Entscheid vom 10. Januar 2012 fest, dass das Gesetz

bei der ordentlichen Kündigung nicht vorschreibe, bis wann Gründe für die Kündigung vorgebracht werden könnten. Es schreibe insbesondere nicht vor, dass dies innert einer bestimmten Frist nach dem Ersuchen der Gegen- partei um Angabe der Gründe oder spätestens im Schlichtungsverfahren zu ge- schehen habe. Da die Schlichtungsbehörde und der erstinstanzliche Richter den Sachverhalt in Mietstreitigkeiten von Amtes wegen zu ermitteln hätten, könnten Gründe für die Kündigung grundsätzlich auch noch vor dem erstinstanzlichen Richter vorgebracht werden. Das Gesetz schliesse sodann unter dem Vorbehalt

Seite 9 — 20 rechtsmissbräuchlichen Verhaltes auch ein späteres Nachschieben zusätzlicher Kündigungsgründe nicht aus. Das Nachschieben könne allenfalls ein Indiz zu Un- gunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen, schlies- se aber die Berücksichtigung der neuen Gründe nicht von vornherein aus. Die Er- gänzung und Präzisierung schon vorgebrachter Kündigungsgründe schliesslich sei an sich ohne weiteres zulässig (vgl. E. 2.3 des bundesgerichtlichen Urteils, m.H. auf Lachat/Thanei, a.a.O., N 29/3.3; SVIT-Kommentar, N 51 f. zu Art. 271 OR; Peter Higi, Zürcher Kommentar zu Art. 271-274g OR, 4. A., Zürich 1996, N 121 u. N 140 ff. zu Art. 271 OR). Nachfolgend sind somit sämtliche vom Berufungsbe- klagten bis und mit dem bezirksgerichtlichen Verfahren vorgebrachten Gründe zu prüfen. 3a. Y. begründete die am 16. Juni 2009 per 30. September 2009 ausgespro- chene Auflösung des Mietverhältnisses im Zeitpunkt der Kündigung nicht. Erst in seiner Vernehmlassung an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Hinterrhein vom 25. August 2009 (ZK2 10 54, KB 17) nahm er zu den Kündigungsgründen Stel- lung. Bei dieser Gelegenheit führte er im Wesentlichen aus, X. habe das Ferien- haus ohne Orientierung und Zustimmung des Vermieters untervermietet. Dabei habe er denselben Mietzins verlangt, wie er selbst bezahlen müsse, obwohl er nicht das ganze Haus untervermietet habe. Das Erdgeschoss mit Garage und Kel- ler, welches die halbe Nutzfläche des Hauses umfasse, beanspruche er weiterhin selbst. Die Untervermietung ohne Zustimmung und zu missbräuchlichen Bedin- gungen habe zu einem Vertrauensverlust geführt, so dass das Mietverhältnis auf den nächsten ortsüblichen Termin gekündigt worden sei. Im Plädoyer vor erster Instanz räumte Y. ein, dass der Untermietzins angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wohl rechtmässig sei. Dessen ungeachtet halte er den Zins in moralischer Hinsicht als fragwürdig. Dieser Umstand sei somit zweifellos mit ein Grund, dass er habe kündigen dürfen (ZK2 10 54, Plädoyer, S. 5). In der Prozesseingabe vom 29. Oktober 2009 hatte der Berufungsbeklagte ferner als zusätzlichen Grund für die Kündigung angeführt, der Mieter habe sich gegenü- ber seinen Untermietern unkorrekt verhalten und versucht, diese unter rechtswid- riger Androhung einer Ausweisung zum Auszug auf den 31. März 2009 zu bewe- gen. Das habe ebenfalls zum Vertrauensverlust beigetragen (ZK2 10 54, Prozess- eingabe, S. 3 Ziff. 5, S. 5 Ziff. 10). b/aa. Art. 271a Abs. 1 OR zählt exemplarisch einzelne Gründe auf, bei deren Vorliegen die durch den Vermieter ausgesprochene Kündigung anfechtbar ist. So ist die Kündigung insbesondere dann anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird,

Seite 10 — 20 weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR). Zu den Ansprüchen, die unter den Schutz von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR fallen, gehört auch das Recht zur Untervermietung unter den Voraussetzungen von Art. 262 OR. Damit eine Kündigung anfechtbar ist, muss ein Kausalzusammenhang zwischen der Geltendmachung des Anspruchs und der Kündigung bestehen, wobei dieser Zusammenhang von der Mieterschaft zu beweisen ist (BGE 138 III

59 ff. [62 f.], E. 2.2.1, m.w.H.; Lachat/Thanei, a.a.O., N 29/5.1.3 u. N 5.1.4; Weber, a.a.O., N 10 zu Art. 271/271a OR). Das Kantonsgericht prüfte im Entscheid vom 7. Dezember 2010, ob X. zur Untervermietung berechtigt war und ob er sein Recht nach Treu und Glauben ausgeübt hat. Dies wurde bejaht. So war das Gericht zum Schluss gelangt, dass X. es in casu zwar unterlassen habe, im Sinne von Art. 262 Abs. 1 OR die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung einzuholen, und damit eine Vertragsverletzung begangen habe. Dies bleibe jedoch ohne konkrete Folgen, da die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung erfüllt gewesen seien und sich die Vermieterschaft einer Untermiete demzufolge nicht hätte wirksam widersetzen können. Ferner habe der Vermieter gegen die ihm bekannte Untermiete keinen Widerspruch erhoben und dadurch das Untermietverhältnis konkludent geduldet (ZK2 10 54, E. 5b). Das Untermietverhältnis zwischen X. und E. sowie F. ist gemäss bundesgerichtlichem Entscheid vom 10. Januar 2012 nun aber noch unter einem weiteren Aspekt zu prüfen: b/bb. Der Mieter ist zur Untervermietung, abweichende vertragliche Abmachung vorbehalten, nur dann berechtigt, wenn er beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen. Ansonsten setzt er im Ergebnis auf dem Umweg über die Untermiete einen Nachmieter ein, als wäre er selber Eigentümer; darin liegt ein Rechtsmissbrauch und es kann sich der Mieter nicht auf das gesetzlich vorgesehene Recht zur Untervermietung berufen. Hierbei ist ein relativ strenger Massstab anzusetzen, soll das Institut der Untermiete nicht zweckentfremdet werden. Die Untervermietung ist an sich gedacht für Fälle, in denen der Mieter die Mietsache, beispielsweise wegen eines beruflich bedingten, zeitlich begrenzten Auslandsaufenthalts, vorübergehend nicht nutzen kann und für die Zeit seiner Abwesenheit aus finanziellen Gründen einem Dritten überlässt, oder für Fälle, in denen eine Wohnung infolge Wegzuges oder Todes von Familienangehörigen zu gross geworden ist und deshalb teilweise Dritten überlassen wird. Der Mieter, der eine Mietwohnung verlässt, weiss nicht, ob er, je nach Entwicklung der Dinge, nicht dort wieder einziehen möchte; er kann deshalb, insbesondere in Zeiten der Wohnungsknappheit, ein Interesse haben, die Wohnung nicht definitiv aufzuge-

Seite 11 — 20 ben. Daraus aber folgt das Risiko, dass zahlreiche Mieter ausziehen, ohne den Mietvertrag zu kündigen, das Mietobjekt auf unbestimmte Zeit untervermieten und so anstelle des Eigentümers den wahren Bewohner der Mietwohnung bestimmen. Die vage Möglichkeit, die Mietsache allenfalls wieder einmal selber zu nutzen, rechtfertigt eine Untervermietung nicht; eine solche ist umso mehr ausgeschlossen, wenn eine allfällige Rückkehr überhaupt nicht in Betracht fällt. Die Überhandnahme langdauernder Untermietverhältnisse oder sukzessiver Untermietverträge (Kettenverträge) wäre im Übrigen weder im Interesse der Eigentümer noch in jenem der Mieter. Da der Mieter die Beweislast für die Treuwidrigkeit der Kündigung trägt, hat er auch zu beweisen, dass er im vorliegenden Fall zur Untervermietung berechtigt war, insbesondere dafür, dass er das Mietobjekt später wieder selbst nutzen wollte (vgl. BGE 138 III 59 ff. [62 f.], E. 2.2, m.w.H., u.a. auf BGE 134 III 446 ff. [450], E. 2.4). b/cc. X. behauptete im vorinstanzlichen Verfahren, er habe das Wohnhaus E. und F. ab 1. November 2008 kurzfristig und vorübergehend zur Verfügung gestellt (ZK2 10 54, Prozessantwort, S. 5 Ziff. 6b in fine, S. 6 ff. Ziff. 8a). Der Beweis dafür, dass dem so war und er das Mietobjekt folglich später wieder selbst nutzen wollte, gelingt ihm allerdings nicht: Zunächst steht fest, dass die ursprüngliche Absicht von X. offenbar auf ein unbefristetes Untermietverhältnis gerichtet war. So sprach er in seinem Schreiben vom 17. Februar 2009 an E. nämlich selbst davon, dass er dem Letztgenannten seine Wohnräume am 1. November 2008 auf unbe-

Zeit zur Verfügung gestellt habe (ZK2 10 54, KB 4). Dies schloss eine Rückkehr seinerseits in absehbarer Zeit aus. Erst nachdem es zwischen Mieter und Untermieter zum Streit gekommen war, berief sich X. dann darauf, dass mittlerweile ein Ende des Untermietverhältnisses auf den 31. Januar 2009 bzw. auf den 31. März 2009 vereinbart worden sei (ZK2 10 54, KB 4, BB 5). Die Untermieter bestritten eine solche Vereinbarung und behaupteten eine fixe Minimaldauer von zwei Jahren (ZK2 10 54, KB 6, BB 6). Nach den erwähnten verschiedentlichen Diskussionen zwischen Mieter und Untermietern über die Frage, ob per Ende Januar 2009 bzw. per Ende März 2009 eine Aufhebungsvereinbarung geschlossen worden war (vgl. ZK2 10 54, KB 5, KB 6, BB 5, BB 6), kündigte X. seinen Untermietern am 13. Mai 2009 auf dem amtlichen Formular per Ende September 2009 (ZK2 10 54, KB 7, KB 8) und instanzierte am 25. November 2009 bei der Kreispräsidentin D. auch ein Ausweisungsverfahren, nachdem die Untermieter auf den Kündigungszeitpunkt nicht auszogen waren (ZK2 10 54, KB 18). Damit steht fest, dass X. bereits rund zwei Monate nach Beginn des Untermietverhältnisses den Entschluss fasste, dieses wieder aufzulösen. Zu beachten ist allerdings, dass

Seite 12 — 20 die Bestrebungen, die X. anfangs 2009 im Hinblick auf die Auflösung des Untermietverhältnisses unternahm, offenbar nicht zum Ziel hatten, das Ferienhaus wieder selbst zu bewohnen, sondern von der Absicht getragen waren, dieses weiterhin anderen Personen zur Verfügung zu stellen. In einem Schreiben an A. vom 17. Februar 2009 (ZK2 10 54, BB 4) hielt X. jedenfalls selbst fest, er habe für die Zeit ab April 2009 diverse Neuanschaffungen getätigt, um ab diesem Datum wieder Freunde einquartieren zu können. X. selbst hatte im Nachbarhaus der heutigen Berufungsklägerin I. zwei Zimmer zur Verfügung bzw. konnte deren Haus nach Belieben nutzen (ZK2 10 54, Zeugenaussage I., S. 3 f., S. 5). Die Berufungsklägerin bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 11. Juli 2012 grundsätzlich, dass X. die Absicht hatte, das Mietobjekt künftig seinen Gästen zur Verfügung zu stellen (vgl. S. 9 Ziff. 13 der Stellungnahme). Zwar relativiert sie kurz darauf, es habe sich lediglich um ein gelegentliches Unterbringen von Gästen gehandelt (vgl. die Stellungnahme vom 11. Juli 2012, S. 10 Ziff. 14). Davon war im erwähnten Schreiben von X. an A. vom 17. Februar 2009 (ZK2 10 54, BB 4) allerdings nicht die Rede. Als Indiz, dass es nicht die Absicht von X. war, definitiv ins Nachbarhaus umzuziehen, und er eine allfällige Rückkehr daher durchaus in Betracht zog, ist die Tatsache, dass der Genannte seine Möbel im Ferienhaus liess und sich zudem die Garage zur Nutzung als Abstellraum vorbehielt, zu werten. Dieser Umstand liesse sich aber durchaus auch dadurch erklären, dass sich das Nachbarhaus von I. im Umbau befand. Auf die Absicht von X., in absehbarer Zeit selbst ins gemietete Haus zurückzukehren, deutet ferner die Aussage der heutigen Berufungsklägerin I. hin. Nach deren Angaben hatte sich X. dahingehend geäußert, E. könne bis längstens Ende April 2009 bleiben, danach werde er wieder zurück ins Haus gehen (ZK2 10 54, Zeugenaussage I., S. 6). Diese Aussage steht allerdings in klarem Widerspruch zum im vorangehenden Abschnitt geschilderten Verhalten von X. selbst und ist daher mit Zurückhaltung zu würdigen, unabhängig davon, ob es sich bei I. nur um eine gute Freundin handelte, wie dies jene selbst vorbringt (vgl. die Stellungnahme vom 11. Juli 2012, S. 9 Ziff. 11), oder ob sie, wie von Y. geltend gemacht (vgl. die Stellungnahme vom 11. Juni 2012, S. 2), die Lebenspartnerin von X. war. Selbst wenn sich aus der vom Berufungsbeklagten am 1. März 2010 eingereichten Todesanzeige von X. (act. C/2) sowie aus dem Umstand, dass I. die Alleinerbin des Verstorbenen ist, schliessen lässt, dass eine sehr enge Beziehung bestand, steht nämlich nicht fest, ob dies im massgeblichen Zeitpunkt von Ende 2008/anfangs 2009 auch schon der Fall war. Die Berufungsklägerin

bringt vor, der Wille von X., das Mietobjekt auf lange Sicht selber zu nutzen, manifestiere sich auch darin, dass er auf eigene Kosten erhebliche

Seite 13 — 20 che Investitionen getätigt habe. Dieser Argumentation kann so nicht gefolgt werden. Zwar kann ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass X. zum Zeitpunkt des Antritts des Mietverhältnisses ca. im Jahr 1997 die Absicht hegte, das Mietobjekt auf lange Frist selbst zu nutzen und im Hinblick darauf erhebliche Investitionen tätigte. So baute er im Dezember 1997 eine neue Küche und im Jahr 1999 eine neue Eingangstüre sowie eine Täferung beim Windfang ein. Auch wurden zu Beginn des Mietverhältnisses offenbar neue Spannteppiche gelegt (ZK2 10 54, Zeugenaussage A., S. 2 f. Ziff. 3, S. 6 f. Ziff. 10; BB 17). Vorliegend ist allerdings der Zeitpunkt massgeblich, in dem X. das Mietobjekt untervermietete, also derjenige von Ende 2008. Dass er zu dieser Zeit irgendwelche Investitionen getätigt hätte, ist nicht nachgewiesen. Zusammenfassend führt eine Gesamtwürdigung der Umstände zur Erkenntnis, dass nach dem gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung anwendbaren strengen Massstab eine konkrete Absicht von X., in absehbarer Zeit in das Mietobjekt zurückzukehren und dieses wieder selbst zu nutzen, nicht nachgewiesen ist, sondern dass hierfür lediglich eine vage Möglichkeit bestand. Im Übrigen kann aus dem Umstand, dass A. im Oktober 2008 der gelegentlichen Unterbringung von Gästen im Mietobjekt zugestimmt hatte (vgl. ZK2 10 54, Zeugenaussage A., S. 2 Ziff. 2), entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin keine vertragliche Vereinbarung abgeleitet werden, wonach der Mieter das Recht hatte, das Mietobjekt dauernd unterzuvermieten. Unter diesen Umständen ist nicht bewiesen, dass der Mieter zur Untervermietung berechtigt war und in diesem Sinn nach Treu und Glauben einen Anspruch aus dem Mietvertrag wahrgenommen hat. Die Berufungsklägerin als Rechtsnachfolgerin des Mieters kann sich daher nicht auf Art. 271a Abs. 1 lit. a OR berufen. c/aa. Damit verbleibt zu prüfen, ob sich die vorliegende Kündigung unter dem Blickwinkel von Art. 271 Abs. 1 OR als missbräuchlich erweist, das heisst, ob die Auflösung des Mietverhältnisses mit der Begründung, die fehlende Zustimmung zur Untermiete und das Verhalten des Mieters gegenüber seinen Untermietern habe beim Vermieter einen Vertrauensverlust bewirkt, gegen Treu und Glauben verstösst. Bei dieser Prüfung kann die Frage, ob der Vater des Berufungsbeklagten die Untermiete konkludent geduldet hatte, offen gelassen werden, wobei anzumerken ist, dass aus Sicht des Kantonsgerichts durchaus auf eine konkludente Genehmigung des Untermietverhältnisses geschlossen werden dürfte. Zwar hatte A. X. gegenüber am 15. Februar 2009 mündlich in Aussicht gestellt, das Mietverhältnis per 30.

Seite 14 — 20 Juni 2009 auflösen zu wollen (vgl. das Schreiben von X. vom 17. Februar 2009, ZK2 10 54, BB 4). Der Grund für die damals beabsichtigte Kündigung geht aus dem erwähnten Schreiben nicht hervor. Der Umstand, dass es nach eigenen Angaben von A. mit dem Mieter bis auf die Frage der Untermiete keine Auseinandersetzungen gab (ZK2 10 54, Zeugenaussage A., S. 2 Ziff. 2, S. 4 Ziff. 3), deutet aber darauf hin, dass die mündlich ausgesprochene Kündigung mit der Untermiete im Zusammenhang stand und A. insoweit auch Widerspruch gegen diese erhob. In der Folge setzte der Vermieter seine Kündigungsabsicht aber nicht um, wurde doch keine schriftliche Kündigung ausgesprochen. A. gab als Zeuge denn auch an, er habe gegen die Zurverfügungstellung des Hauses an E. und F. nichts eingewendet, weil er diese mittlerweile kennengelernt habe und sie ihm und seinem Sohn willkommen gewesen seien (ZK2 10 54, Zeugenaussage A., S. 5 Ziff. 5). In diesem Sinn kann durchaus von einer nachträglichen konkludenten

Genehmigung des Untermietverhältnisses ausgegangen werden, zumal dies letztlich auch vom Berufungsbeklagten anerkannt wurde (ZK2 10 54, Plädoyer Berufungsbeklagter vor Vorinstanz, S. 4 Ziff. 5; Prozesseingabe, S. 5 Ziff. 10). Wie erwähnt braucht diese Frage aber nicht abschliessend entschieden zu werden, schliesst doch der Umstand, dass der Vater des Berufungsbeklagten die fehlende Zustimmung zur Untervermietung nicht zum Anlass für eine Kündigung nahm und das vertragswidrige Verhalten von X. in diesem Sinne duldete, nicht aus, dass das unkorrekte Verhalten des Mieters das Vertrauensverhältnis zum Berufungsbeklagten dennoch beeinträchtigt hat. Es ist daher nachfolgend zu prüfen, ob das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien durch die ohne vorgängiges Einholen der Zustimmung erfolgte Untervermietung massgeblichen Schaden nahm, so dass eine ordentliche Kündigung deswegen nicht treuwidrig wäre (vgl. E. 2.2 u. E. 3 des bundesgerichtlichen Urteils). Da der Berufungsbeklagte noch einen weiteren Grund anführt, der aus seiner Sicht zu einem Vertrauensverlust gegenüber X. führte, nämlich dessen Verhalten gegenüber den Untermietern, ist auch dieser Aspekt in die Beurteilung des Vertrauensverhältnisses zwischen Mieter und (neuem) Vermieter einzubeziehen. c/bb. Die Vertrags- bzw. Gesetzesverletzung, die der Mieter beging, indem er das Ferienhaus untervermietete, ohne im Sinne von Art. 262 Abs. 1 OR die Zustimmung des Vermieters einzuholen, ist als solche unbestritten. Ferner ist aktenkundig, dass es bereits kurz nach Beginn der Untermiete, im Januar 2009, zum Streit zwischen X. und seinen Untermietern kam. Dessen Ursache ist nicht bekannt, er führte aber jedenfalls zu weiteren Auseinandersetzungen hinsichtlich Dauer bzw. Beendigung des Untermietverhältnisses sowie den Auszug der Untermieter (vgl.

Seite 15 — 20 ZK2 10 54, KB 4–6, BB 5–8). Ob dabei Mieter oder Untermieter im Recht waren, kann aufgrund der Akten nicht abschliessend beurteilt werden; diese Frage ist auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Fest steht aber, dass der Streit in den kleinräumigen ländlichen Verhältnissen im D. nicht unbemerkt blieb, zumal der damalige Vermieter in unmittelbarer Nachbarschaft sowohl des vermieteten Ferienhauses als auch des Ferienhauses von I. wohnte. A. war in die erwähnten Auseinandersetzungen denn auch direkt involviert. So gab der Genannte in seiner Zeugenaussage auf die Frage hin, ob das Mietverhältnis bis zum Eigentumswechsel an den Kläger ohne Streit gelebt worden sei, an, dies sei abgesehen von der Sache mit der Untervermietung der Fall gewesen. Am 3. Januar 2009 habe ihm X. telefonisch mitgeteilt, er werde den Untermieter auf Ende Januar 2009 rauswerfen, wobei er ihm gesagt habe, das könne er nicht machen (ZK2 10 54, Zeugenaussage A., S. 4 Ziff. 3). Diese Aussage erscheint grundsätzlich glaubhaft, stimmt sie doch unter anderem mit der Tatsache überein, dass sich X. gegenüber E. in einem Schreiben vom 7. Januar 2009 auf ein mit Letzterem geführtes Gespräch vom 3. Januar 2009 berief bzw. darauf, dass dabei vereinbart worden sei, E. werde die Ferienwohnung bis zum 31. Januar 2009 räumen (ZK2 10 54, BB 5). Die Tatsachen, die gemäss Berufungsbeklagtem zum Vertrauensverlust führten, sind unter diesen Umständen nachgewiesen. Sowohl die Vertragsverletzung als auch die besagten Streitigkeiten ereigneten sich allerdings noch während des Vertragsverhältnisses von X. mit A. und nicht mit dem Berufungsbeklagten selbst. Für den damaligen Vermieter war der dadurch allenfalls bewirkte Vertrauensverlust offenbar nicht derart gross, dass es ihn zu einer definitiven Kündigung veranlasst hätte. Immerhin zog er eine solche aber zumindest in Betracht (vgl. E. 3c/aa). Y. übernahm die Liegenschaft im Juni 2009, zu einem Zeitpunkt, in dem das Untermietverhältnis bereits wieder aufgelöst war. Auf den ersten Blick erscheint es daher nicht ohne Weiteres nachvollziehbar, dass die genannten Umstände das Ver-

trauensverhältnis zwischen X. und Y. beeinträchtigten. Zu beachten ist allerdings, dass der Letztgenannte die Liegenschaft nicht von einem ihm unbekanntem Dritten übernahm, sondern von seinem Vater, mit dem er in regelmässigem persönlichen Kontakt stand. Zweifellos hatte er damit auch Kenntnis davon, dass X. das Ferien- haus ohne Zustimmung des Vermieters untervermietet hatte, dass es zwischen Mieter und Untermieter erhebliche Auseinandersetzungen gab sowie dass sein Vater im Zusammenhang mit der Untervermietung eine Kündigung zumindest in Betracht gezogen hatte. Ferner stand der Berufungsbeklagte offenbar schon vor dem Eigentumsübergang selbst auch mit den Untermietern in Kontakt, schloss er doch mit diesen zeitgleich zur Kündigung gegenüber X. einen Mietvertrag ab.

Seite 16 — 20 Dass die Vorinstanz unter diesen Umständen einen Vertrauensverlust als glaub- haft erachtete – ein strikter Beweis kann nicht verlangt werden (vgl. E. 2b/bb) – ist nicht zu beanstanden. Das Motiv für die Kündigung kann daher nicht als treuwidrig bezeichnet werden. 4a. Schliesslich ist noch das vom Berufungsbeklagten vorgebrachte Argument, die Freiheit, an ihm genehme Mieter zu vermieten, stelle ein schützenswertes Kündigungsinteresse des Vermieters dar, zu beurteilen. So hatte Y. in der Prozes- seingabe vom 29. Oktober 2009 ausführen lassen, es sei zulässig, einem Mieter auch nur deshalb zu kündigen, um mit einem anderen Mieter ein neues Mietver- hältnis einzugehen, sei es zur Ertragsoptimierung oder auch ohne solche. Vorlie- gend habe er das Ferienhaus neu direkt an die Untermieter vermietet. Weil es dem Kläger bekannt gewesen sei, dass Mieter und Untermieter Differenzen ge- habt hätten, sei dies nie speziell erwähnt worden, um in diesem Fall nicht unnötige Emotionen zu schüren (ZK2 10 54, Prozesseingabe, S. 5 f. Ziff. 10). b. Es ist nachgewiesen, dass der Berufungsbeklagte am gleichen Tag, an dem er gegenüber X. die Kündigung aussprach, nämlich am 16. Juni 2009, einen Mietvertrag mit E. und F., den bisherigen Untermietern von X., unterzeichnete (ZK2 10 54, KB 10, BB 10/2). Er zog es somit vor, die Letztgenannten an Stelle von X. als Mieter zu haben. Dem Berufungsbeklagten ist beizupflichten, dass es sich grundsätzlich als zulässig erweist, einen Mietvertrag ordentlich zu kündigen, mit dem Ziel, dem Mieter eine andere Person als neuen Vertragspartner vorzuzie- hen (Higi, a.a.O., N 60 zu Art. 271 OR). Art. 271 Abs. 1 OR verankert keine Treuepflicht der Parteien, namentlich kein aus dieser Pflicht fliessendes Recht des Mieters eines unbefristeten Mietverhältnisses auf grundsätzlichen Verbleib im Mie- tobjekt (Higi, a.a.O., N 59 u. 79 zu Art. 271 OR; Peter Higi, Zürcher Kommentar zum Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, Art. 266-268b OR, 4. A., Zürich 1995, N 150 f. Vorb. zu Art. 266-266o OR). In diesem Sinn beurteilte auch das Kantonsgericht in einem früheren Entscheid eine Kündigung als gültig, die von den Vermietern mit der Begründung ausgesprochen worden war, über eine neu erwor- bene Liegenschaft frei und nach ihren Interessen verfügen und sich die Mieter selbst aussuchen zu wollen (Urteil des Kantonsgerichts vom 11. Juni 2008, ZF 08 17, E. 3, bestätigt im Urteil des Bundesgerichts vom 19. November 2008, 4A_483/2008). Nicht nur im Grundsatz, sondern auch unter den konkreten Umständen erscheint die Kündigung unter dem Aspekt des Mieterwechsels nicht missbräuchlich. Die Kündigung brachte dem Berufungsbeklagten den Nutzen, dass er die neu über-

Seite 17 — 20 nommene Liegenschaft nach seinen Interessen an die ihm wohlgeniegteten Unter- mieter vermieten konnte. Dies versetzte ihn gleichzeitig in die Lage, klare Verhält- nisse zu schaffen und weiteren Streitereien zwischen Mieter und Untermietern aus dem Weg gehen zu können, wer auch immer hierfür die Ursache gesetzt hatte. Nachdem ihm

bekannt war, dass X. das Ferienhaus während des Vertragsverhältnisses mit seinem Vater ohne vorgängige Zustimmung untervermietet und damit eine Vertrags- bzw. Gesetzesverletzung begangen hatte, liegt zudem ein sachlicher Grund vor, dass er den Untermietern und nicht dem bisherigen Mieter den Vorrang gab. Damit besteht ein objektiv schützenswertes Interesse an einer Kündigung, und es kann nicht gesagt werden, dass diese aus reiner Schikane erfolgte. Dass ein offenkundiges Missverhältnis der auf dem Spiel stehenden Interessen vorliegen würde, wurde von der berufungsklägerischen Partei nie geltend gemacht; solches ist denn auch nicht ersichtlich. Wenngleich die Kündigungsschutzbestimmungen auch für Ferienwohnungen gelten (Art. 253a Abs. 2 OR e contrario), so darf bei der Interessenabwägung im Rahmen der Beurteilung der Missbräuchlichkeit durchaus berücksichtigt werden, dass es sich vorliegend um eine Ferienwohnung handelte, die der Mieter lediglich an Wochenenden und zu Ferienzwecken aufsuchte und auf die er nicht zuletzt infolge der Unterbringungsmöglichkeit im Nachbarhaus nicht zwingend angewiesen war. 5a. Zusammenfassend steht fest, dass der Berufungsklägerin der Beweis, dass die vom Berufungsbeklagten angegebenen Kündigungsgründe nur vorgeschoben oder unwahr sind oder dass die Vertragsauflösung aus anderen Gründen gegen Treu und Glauben verstösst, nicht gelingt. Die Kündigung ist daher in Übereinstimmung mit der Vorinstanz als gültig zu qualifizieren. b. Das Kantonsgericht prüfte vorliegend – im Gegensatz zum Entscheid vom 7. Dezember 2010 (ZK2 10 54) – auch die vom Vermieter geltend gemachten Kündigungsgründe des infolge der Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Untermietern eingetretenen Vertrauensverlustes sowie der freien Mieterwahl. Da der Berufungsbeklagte diese Gründe explizit erst in der Prozesseingabe an das Bezirksgericht Hinterrhein aufführte, verbleibt zu prüfen, ob sein Verhalten Kostenfolgen nach sich zieht (vgl. E. 2c/bb). Das Bundesgericht erachtete die vom Vermieter vor Bezirksgericht vorgebrachten Gründe als im Zusammenhang mit der Untervermietung stehend und daher tendenziell als Ergänzungen eines schon vorgebrachten Grundes, nicht als zusätzliche Gründe (Urteil vom 10. Januar 2012, E. 2.3 in fine). Nimmt man das Untermietverhältnis als Anknüpfungspunkt, kann dem gefolgt werden, im weitesten Sinn

Seite 18 — 20 auch, was das Recht auf freie Mieterwahl betrifft, nahm der Vermieter dieses letztlich doch zum Anlass, die bisherigen Untermieter als neue Vertragspartei zu wählen. Selbst wenn man den letztgenannten Grund als zusätzlichen und in diesem Sinn nachgeschobenen Grund betrachten würde, ist immerhin zu beachten, dass der Berufungsbeklagte in der Prozesseingabe ausdrücklich auf die erheblichen Differenzen zwischen Mieter und Untermietern sowie darauf, dass nicht zusätzliche Emotionen geschürt werden sollten, hinwies. Unter diesen Umständen erscheint es nicht gerechtfertigt, den Berufungsbeklagten mit Kostenfolgen zu belasten, sei es im vorinstanzlichen Verfahren oder im Berufungsverfahren. 6. Wird eine Klage auf Anfechtung einer Kündigung abgewiesen, hat das Gericht von Amtes wegen zu prüfen, ob das Mietverhältnis zu erstrecken ist (aArt. 274f Abs. 3 OR in Verbindung mit aArt. 274e Abs. 3 OR). Nachdem das Bezirksgericht Hinterrhein die Klage von Y. Guthiess und die Kündigung für gültig erklärte, hätte es somit – trotz Fehlens eines entsprechenden Eventualantrags von X. – die Frage der Erstreckung prüfen müssen. Da das Gericht dies nicht tat, erweist sich der vorinstanzliche Entscheid als fehlerhaft. Obwohl aArt. 274f Abs. 3 OR und aArt. 274e Abs. 3 OR grundsätzlich nur den erstinstanzlichen Richter verpflichten (Urteil des Bundesgerichts vom 9. Dezember 2009, 4A_414/2009, E. 4), stellt sich unter diesen Umständen die Frage, ob im Rechtsmittelverfahren von Amtes wegen

eine Erstreckung zu prüfen oder zumindest eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz vorzunehmen ist. Dies ist zu verneinen, ist das von X. im Schlichtungsverfahren erhobene Erstreckungsbegehren doch infolge Zeitablaufs gegenstandslos geworden. So hatte der Genannte damals das Begehren auf eine Erstreckung bis zum 30. September 2010 gestellt. Da sich ein Mieter nicht in Widerspruch zu seinen eigenen Anträgen setzen darf (Irène Spirig, in: Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. A., Zürich 2009, N 30/13.13), muss bzw. darf eine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Erstreckung nicht geprüft werden. Aus diesem Grund verzichtete X. wohl auch darauf, in der Berufung eine entsprechende Rüge zu erheben bzw. ein Erstreckungs- oder ein Rückweisungsbegehren an die Vorinstanz zu stellen. 7a. Nach Art. 122 Abs. 1 ZPO-GR wird der in einem zivilrechtlichen Verfahren unterliegende Teil in der Regel zur Übernahme sämtlicher Kosten des Verfahrens verpflichtet. Die unterliegende Partei wird nach Art. 122 Abs. 2 ZPO-GR zudem in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle ihr durch den Rechtsstreit verursachten, notwendigen Kosten zu ersetzen. Diese Grundsätze gelten nicht nur für das erstinstanzliche Verfahren, sondern gestützt auf Art. 223 ZPO-GR in Verbindung mit Art. 122 ZPO-GR auch für das Berufungsverfahren.

Seite 19 — 20 b. Aufgrund der vorangehenden Erwägungen ist die Berufung von I. vollumfänglich abzuweisen, weshalb die Genannte die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 6'000.-- zuzüglich Schreibgebühren zu tragen hat. Ausserdem hat sie den Berufungsbeklagten Y. für das Berufungsverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Anlässlich der Hauptverhandlung vor dem Kantonsgericht vom 7. Dezember 2010 reichte der Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten eine Honorarnote über Fr. 1'926.50 ein. Sodann macht dieser für die Stellungnahme, die er nach der Rückweisung durch das Bundesgericht zu Händen der Berufungsinstanz verfasst hat, einen Aufwand von 6 Stunden geltend (vgl. die Eingabe vom 25. Juli 2012, in fine), was einem Honorar von Fr. 1'601.90 entspricht (6 h x Fr. 240.-- = Fr. 1'440.-- zuzüglich Spesenpauschale von 3 % [Fr. 43.20] sowie Mehrwertsteuer [8% von Fr. 1'483.20 = Fr. 118.70]). Der geltend gemachte Aufwand erscheint angemessen, weshalb die ausseramtliche Entschädigung auf insgesamt Fr. 3'528.40 festgesetzt wird.

Seite 20 — 20 III.

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