

C1 14 25

**URTEIL VOM 25. JUNI 2014**

**Kantonsgericht Wallis  
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung: Kantonsrichter Hermann Murmann, Präsident; Dr. Lionel Seeberger und Ersatzrichter Dr. Thierry Schnyder; Dr. Adrian Walpen, Gerichtsschreiber

**in Sachen**

**X**\_\_\_\_\_ **AG**, Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt  
A\_\_\_\_\_

**gegen**

**Y**\_\_\_\_\_ **und Z**\_\_\_\_\_, Kläger und Berufungsbeklagte, vertreten durch  
Rechtsanwalt B\_\_\_\_\_

(Mietentschädigung)

Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts C\_\_\_\_\_  
vom 6. Dezember 2013

## Verfahren

A. Die Ehegatten Y\_\_\_\_\_ und Z\_\_\_\_\_ klagten am 16. Mai 2007 gegen die X\_\_\_\_\_AG mit folgenden Anträgen (S. 15 f.):

- 5.1 Die X\_\_\_\_\_AG bezahlt den Klägern die fälligen Quartalszahlungen an Mietzinsen und Nebenkosten, nämlich
- für September, Oktober und November 2006 Fr. 6'300.-- an Mietzinsen und Fr. 715.10 an Nebenkosten, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. September 2006;
  - für Dezember 2006 sowie Januar und Februar 2007 Fr. 6'300.-- an Mietzinsen und Fr. 715.10 an Nebenkosten, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. Dezember 2006;
  - für März, April und Mai 2007 Fr. 6'300.-- an Mietzinsen und Fr. 715.10 an Nebenkosten, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. März 2007;
  - für Juni, Juli und August 2007 Fr. 6'300.-- an Mietzinsen und Fr. 715.10 an Nebenkosten, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. Juni 2007.
- 5.2 Die X\_\_\_\_\_AG bezahlt den Klägern den weiteren Verspätungsschaden beziehungsweise als Schadenersatz für Stromrechnungen und weiteren Schaden
- für den Zeitraum vom 1. September 2006 bis und mit 31. Dezember 2006 Fr. 100.55, zuzüglich Zins ab Fälligkeit;
  - für den Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis und mit 31. August 2007 monatlich Fr. 17.20 entsprechend insgesamt Fr. 137.60, zuzüglich Zins ab Fälligkeit;
  - die Kosten für Inserate im Zeitraum vom November 2006 bis und mit 30. Mai 2007 zur Weitervermietung der Räumlichkeiten über insgesamt Fr. 311.20 zuzüglich Zins ab Fälligkeit;
  - für Kosten in Zusammenhang mit der Entfernung und dem Rückbau der elektrischen Installationen Fr. 1'579.50, zuzüglich Zins zu 5% ab Fälligkeit.
- 5.3 Es wird festgestellt, dass die X\_\_\_\_\_den Klägern ab dem 1. September 2007 bis zum 31. August 2011 pro Quartal Fr. 6'300.-- an Mietzinsen und Fr. 715.10 an Nebenkosten sowie Fr. 51.60 an Grundgebühren elektrische Energie, zuzüglich Zins zu 5 % ab Fälligkeit schuldet, abzüglich ersparte Aufwendungen und Einnahmen der Kläger aus anderweitigem Gebrauch der Mietsache, eventualiter Bezahlung der im vorliegenden Rechtsbegehren festgestellten Ansprüche im Sinne einer Leistungsklage.
- 5.4 Eine Ergänzung der Ansprüche der Kläger aufgrund der tatsächlich geschuldeten Nebenkosten einerseits sowie aufgrund der mietvertraglich vereinbarten Anpassung der Mietzinsen an den Landesindex der Konsumentenpreise im Rahmen der Schlussbegehren bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- 5.5 Die X\_\_\_\_\_bezahlt sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid sowie eine durch das zuständige Gericht festzulegende Parteientschädigung an die Kläger.

Die Klägerpartei erörterte, sie hätte mit der X\_\_\_\_\_AG ab September 2006 einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Die Bank missachte diesen, weshalb sie das Ersatzerfüllungsinteresse vor Gericht geltend machen müsse.

Die Beklagte antwortete am 29. Oktober 2007 und verlangte (S. 192 f.):

Primärbegehren:

Auf die Klage von Herrn Z\_\_\_\_\_ und Frau Y\_\_\_\_\_ vom 16. Mai 2007 sei nicht einzutreten.

2. Subsidiärbegehren:

Die Klage von Herrn Z\_\_\_\_\_ und Frau Y\_\_\_\_\_ vom 16. Mai 2007 sei soweit auf sie einzutreten werden kann, abzuweisen.

3. Die Kosten von Verfahren und Entscheid sei durch die Kläger zu tragen.

4. Der Beklagten sei für das Schlichtungsverfahren sowie für das Gerichtsverfahren eine angemessene Parteienschädigung zuzusprechen.

Die Beklagte bestritt die örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts und die Zulässigkeit der Feststellungsbegehren. Es sei ferner mit Hilfe eines Vorurteils zu prüfen, ob wegen der vorbehaltenen und nicht angewandten Schriftform überhaupt ein Mietvertrag zustande gekommen sei.

**B.** Das Bezirksgericht C\_\_\_\_\_ instruierte den Fall. Es edierte am 19. September 2008 Akten bei der Mietschlichtungsbehörde (S. 234), wies am 26. September 2008 Einreden der örtlichen und sachlichen Unzuständigkeit ab und beschränkte das Verfahren vorerst auf die Frage des Zustandekommens eines Mietvertrages (S. 238 ff.).

Die Kläger beantragten in ihrer Replik vom 3. November 2008, die Beklagte sei zur Zahlung der Mietzinsen vom 1. September 2006 bis und mit 30. September 2008 entsprechend Fr. 52'500.-- zuzüglich Zins zu 5 % seit 16. September 2007 zu verpflichten. Sie verlangte ferner Nebenkosten und Verspätungsschaden (S. 264). Der Bezirksrichter fixierte den Streitwert in der Vorverhandlung vom 6. Januar 2009 auf Fr. 52'000.-- (S. 330), edierte am 2. Juni 2009 Bauakten (S. 372 ff.) und befragte diverse Zeugen resp. die Parteien am 18. November 2009 (S. 468 ff.). Weitere Zeugen wurden rogatorisch einvernommen (S. 559 ff.; S. 601 ff.).

**C.** Das Bezirksgericht bestätigte am 18. Juni 2010 das Zustandekommen des Mietvertrags (S. 663 ff.). Das Kantonsgericht hiess am 24. Mai 2012 die dagegen erhobene Berufung gut (S. 714 ff.). Das Bundesgericht fällte schliesslich am 21. November 2012 folgendes Urteil (S. 752 ff.; Urteil [des Bundesgerichts] 4A\_416/2012 vom 21. November 2012):

1. In Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Wallis vom 24. Mai 2012 aufgehoben und festgestellt, dass die Parteien für die Wohnung im zweiten Obergeschoss an der Strasse G\_\_\_\_\_ 4 in C\_\_\_\_\_ ab dem 1. September 2006 einen Mietvertrag abgeschlossen haben.
2. Die Sache wird zu neuer Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Rechtsmittelverfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3. Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.
4. Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 3'000.-- zu entschädigen.
5. [...]

**D.** Das Kantonsgericht setzte die Gerichtskosten und Parteientschädigungen für das Verfahren der ersten und zweiten Instanz am 11. Januar 2013 neu fest. Die X\_\_\_\_\_AG hatte demnach für das Vorurteil die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 5'300.-- und eine Parteientschädigung von Fr. 9'400.-- zu zahlen (S. 763 f.).

**E.** Das Bezirksgericht C\_\_\_\_\_ setzte den Prozess nach einer Sistierung für Vergleichsverhandlungen (S. 780) am 14. März 2013 fort (S. 781). Eine Instruktionsverhandlung fand am 17. April 2013 statt (S. 782 ff.):

Die Kläger beantragten (S. 787):

1. Die X\_\_\_\_\_ bezahlt den Klägern die fälligen Quartalszahlungen an Mietzinsen vom 1. September 2006 bis und mit 30. September 2008 entsprechend insgesamt 25 Monaten à Fr. 2'100.-- den Gesamtbetrag von Fr. 52'500.--, zuzüglich Zins zu 5 % seit mittlerem Verfall ab dem 16. September 2007.
2. Die X\_\_\_\_\_ bezahlt den Klägern in Berücksichtigung der zu leistenden Quartalszahlungen an Nebenkosten zur Miete zuzüglich Zins zu 5 % ab mittlerer Fälligkeit, nämlich
  - für die Monate September, Oktober, November 2006 den Betrag von Fr. 953.50, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. November 2006;
  - für das Jahr 2007 Fr. 3'025.05, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. Juli;
  - für die Monate Januar bis und mit September 2008 den Betrag von (neu) Fr. 2'810.60 zuzüglich Zins ab dem 16. April 2008.
3. Die X\_\_\_\_\_ bezahlt den Klägern als weiteren Verspätungsschaden beziehungsweise als Schadenersatz
  - für die Kosten der Inserate in den Tageszeitungen Fr. 872.10, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 16. Mai 2007;
  - für die Inserate in der Wochenpresse Fr. 95.-- zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 16. Mai 2007;
  - für die Kosten in Zusammenhang mit der elektrischen Stromversorgung Fr. 470.-- zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 15. September 2007;
  - für die Kosten in Zusammenhang mit der Entfernung und dem Rückbau der elektrischen Installationen Fr. 1'579.50 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 16. Mai 2007.
4. Die X\_\_\_\_\_ bezahlt sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid sowie eine durch das zuständige Gericht festzulegende Parteientschädigung an die Kläger.

Die Beklagte bestätigte ihre Anträge gemäss Klageantwort (S. 782).

Die Beteiligten setzten den Streitwert auf Fr. 62'300.-- fest (S. 782).

**F.** Das Bezirksgericht erliess am 29. April 2013 die Beweisverfügung (S. 807 f.). Die Kläger deponierten am 17. Mai 2013 weitere Urkunden (S. 810 ff.). Die Zeugenbefragung fand am 4. September 2013 statt (S. 833 ff.). Die Parteien stellten an der Hauptverhandlung vom 3. Dezember 2013 folgende Schlussanträge (S. 872):

Kläger (S. 858):

1. Die X\_\_\_\_\_ bezahlt den Klägern die fälligen Quartalszahlungen an Mietzinsen vom 1. September 2006 bis und mit 30. September 2008 entsprechend insgesamt 25 Monaten à Fr. 2'100.-- den Gesamtbetrag von Fr. 52'500.--, zuzüglich Zins von 5 % seit mittlerem Verfall ab dem 16. September 2007.
2. Die X\_\_\_\_\_ bezahlt den Klägern in Berücksichtigung der zu leistenden Quartalszahlungen an Nebenkosten zur Miete zuzüglich Zins zu 5 % ab mittlerer Fälligkeit, nämlich
  - für die Monate September, Oktober, November 2006 den Betrag von Fr. 935.50, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 1. November 2006;
  - für das Jahr 2007 Fr. 3'025.05, zuzüglich Zins zu 5 % ab 1. Juli 2007;
  - für die Monate Januar bis und mit September 2008 den Betrag von Fr. 2'810.60, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 16. April 2008.
3. Die X\_\_\_\_\_ bezahlt den Klägern als weiteren Verspätungsschaden beziehungsweise als Schadenersatz
  - für die Kosten der Inserate in den Tageszeitungen Fr. 872.10, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 4. November 2008;
  - für die Inserate in der Wochenpresse Fr. 95.--, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 4. November 2008;
  - für die Kosten in Zusammenhang mit der elektrischen Stromversorgung Fr. 470.--, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 16. September 2007.
4. Die X\_\_\_\_\_ bezahlt sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid sowie eine durch das Gericht festzulegende Parteientschädigung an die Kläger.

Beklagte (S. 871):

1. Die Beklagte bezahlt den Klägern für die Mietdauer vom 1. September 2006 bis zum Ende April 2007 einen Pauschalbetrag von Fr. 6300.--.
2. Die Beklagte bezahlt der Klägerschaft die für diesen Zeitraum entstandenen Nebenkosten gemäss den hinterlegten Belegen von Total Fr. 953.50.
3. Weitergehende Ansprüche der Klägerschaft werden abgewiesen.
4. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Klägerschaft.
5. Die Beklagte sei für das vorliegende Verfahren mit einer Parteientschädigung gemäss Gerichtskostentarif zu entschädigen.

**G.** Das Bezirksgericht C\_\_\_\_\_ fällte am 6. Dezember 2013 nachstehendes Urteil (S. 889 f.):

1. Die X\_\_\_\_\_AG bezahlt Z\_\_\_\_\_ und Y\_\_\_\_\_ die Mietzinsen vom 1. September 2006 bis und mit 30. September 2008 entsprechend insgesamt 25 Monaten zu Fr. 2'100.--, insgesamt Fr. 52'500.--, zuzüglich Zins zu 5 % seit mittlerem Verfall ab 15. September 2007.
2. Die X\_\_\_\_\_AG bezahlt Z\_\_\_\_\_ und Y\_\_\_\_\_ die Mietnebenkosten zuzüglich Zins zu 5 % ab mittlerer Fälligkeit, nämlich für die Monate September bis Dezember 2006 den Betrag von Fr. 953.50, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 15. Februar 2007, für das Jahr 2007 Fr. 3'025.05, zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 3. Dezember 2008 und für die Monate Januar bis und mit September 2008 den Betrag von Fr. 2'810.60 zuzüglich Zins ab dem 3. Dezember 2008.
3. Die X\_\_\_\_\_AG bezahlt Z\_\_\_\_\_ und Y\_\_\_\_\_ die Inseratekosten in den Tageszeitungen von Fr. 872.10 zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 4. November 2008 und in der Wochenpresse von Fr. 95.-- zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 4. November 2008.
4. Die X\_\_\_\_\_AG bezahlt Z\_\_\_\_\_ und Y\_\_\_\_\_ für die Stromkosten Fr. 470.-- zuzüglich Zins zu 5 % ab dem 15. September 2007.
5. Die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 3'200.-- werden zu Fr. 160.-- Z\_\_\_\_\_ und Y\_\_\_\_\_ sowie zu 3'040.-- der X\_\_\_\_\_AG auferlegt und mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschüssen von insgesamt Fr. 5'000.-- verrechnet. Der Saldo von Fr. 1'800.-- wird den Klägern von der Gerichtskasse des Bezirksgerichts zurückerstattet.
6. Die X\_\_\_\_\_AG bezahlt Z\_\_\_\_\_ und Y\_\_\_\_\_:
  - Fr. 3'040.-- für geleistete Kostenvorschüsse und
  - Fr. 4'997.-- als Parteientschädigung.
7. Z\_\_\_\_\_ und Y\_\_\_\_\_ bezahlen der X\_\_\_\_\_AG eine Parteientschädigung von Fr. 263.--.

**H.** Die X\_\_\_\_\_AG reichte gegen dieses Urteil am 27. Januar 2014 beim Kantonsgericht Wallis Berufung mit folgenden Anträgen ein (S. 897):

1. Die vorliegende Berufung sei gutzuheissen.
2. Die Berufungsklägerin bezahlt den Berufungsbeklagten für die Mietdauer vom 1. September 2006 bis zum Ende April 2007 einen Betrag von Fr. 6'300.--.
3. Die Berufungsklägerin bezahlt den Berufungsbeklagten die für diesen Zeitraum entstandenen Nebenkosten gemäss den hinterlegten Belegen von total Fr. 935.50.
4. Die weitergehenden Ansprüche der Berufungsbeklagten werden abgewiesen.
5. Die Kosten von Verfahren und Entscheid des erstinstanzlichen Verfahrens sowie des Berufungsprozesses gehen zu Lasten der Berufungsbeklagten.
6. Der Berufungsklägerin sei mit einer Parteientschädigung gemäss Gerichtskostentarif für das vorliegende Berufungsverfahren sowie für das erstinstanzliche Verfahren zu entschädigen.

Y\_\_\_\_\_ und Z\_\_\_\_\_ hinterlegten am 28. Februar 2014 ihre Berufungsantwort und Anschlussberufung mit folgenden Anträgen (S. 940):

- 2.1 Die Berufung der X\_\_\_\_\_ vom 27. Januar 2014 wird abgewiesen.
- 2.2 Die Anschlussberufung wird gutgeheissen.
- 2.3 Die X\_\_\_\_\_ als Berufungsklägerin übernimmt sämtliche Kosten von Verfahren und Urteil.
- 2.4 Den Berufungsbeklagten wird zu Lasten der X\_\_\_\_\_ als Berufungsklägerin eine gerichtlich festgesetzte, angemessene Parteientschädigung zugesprochen.

Die Berufungsklägerin bestätigte am 3. April 2014 ihre Anträge (S. 955 ff.). Die Berufungsbeklagte deponierte ihrerseits am 25. April 2014 eine abschliessende Stellungnahme (S. 963 ff.), ohne ihre Begehren anzupassen.

## **Sachverhalt und Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Berufungen, die im neunten Titel des zweiten Teils der ZPO vorgesehen sind (Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO).

**1.2.1** Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts C\_\_\_\_\_ vom 6. Dezember 2013 ist ein erstinstanzlicher Endentscheid.

**1.2.2** Die Berufung ans Kantonsgericht ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Streitwert wird durch die Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das Gericht setzt ihn fest, wenn das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme lautet, sofern sich die Parteien nicht darüber einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren sind für die Streitwertbestimmung im Berufungsverfahren massgeblich (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Rechtsbegehren vor erster Instanz unter Berücksichtigung von Anerkennungen und Rückzügen einzelner Anträge sind zu beachten (Spühler, in: Basler Kommentar, 2. A., N 8 zu Art. 308 ZPO; Blickenstorfer, in: Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, Zürich/St. Gallen 2011, N 24 zu Art. 308 ZGB; Mathys, in: Baker & McKenzie [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Bern 2010, N 33 zu Art. 308 ZPO). Die Berufungsbeklagten haben in den Schlussbegehren vor erster Instanz gesamthaft Fr. 60'726.25 gefordert (S. 858), die Berufungsklägerin insgesamt Fr. 7'253.50 anerkannt (S. 871). Der Streitwert beträgt demnach Fr. 53'472.75. Die Berufung ist zulässig.

**1.2.3** Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das Rechtsmittel wurde in Berücksichtigung der Weihnachtsgerichtsferien fristgerecht eingereicht (Art. 145 ZPO).

**1.2.4** Der Berufungsbeklagte kann sich der Berufung der Gegenpartei anschliessen und dadurch die Abänderung des angefochtenen Urteils zu Ungunsten des Berufungsklägers ermöglichen (Art. 313 ZPO). Dieses Anschlussrechtsmittel ist untrennbar mit dem rechtlichen Schicksal der Hauptberufung verbunden. Es fällt dahin, wenn die Berufungsinstanz auf die Hauptberufung nicht eintritt, sie als offensichtlich unzulässig oder unbegründet bezeichnet oder wenn der Berufungskläger sein Rechtsmittel zurückzieht (Art. 313 Abs. 2 ZPO). Die Anschlussberufung ist an keine Streitwertgrenze gebunden. Sie kann sich auch lediglich gegen den Kostenentscheid richten (Stahelin/Stahelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 2. A., Zürich 2013, N 6 f. zu § 26). Die Anschlussberufung ist innert der 30 tägigen Berufungsantwortfrist einzureichen (Art. 312 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 313 Abs. 1 ZPO).

**1.2.5** Der Berufungskläger hat wegen der reformatorischen Natur der Berufung (Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO) grundsätzlich einen Antrag in der Sache zu stellen. Das Rechtsbegehren muss im Falle der Gutheissung des Rechtsmittels unverändert zum Urteil erhoben werden können (BGE 137 III 617 E. 4.3 und 6.1 mit Hinweisen; Urteil [des Bundesgerichts] 4D\_8/2013 vom 8. April 2013 E. 2.2). Das Verbot des überspitzten Formalismus grenzt die Anwendung prozessualer Formstrenge ein. Es ist verletzt, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften ohne sachliche Rechtfertigung aufgestellt werden, wenn eine Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder überspannte Anforderungen an die Rechtschrift stellt und damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGE 135 I 6 E. 2.1). Das Gericht hat auf eine Berufung mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ausnahmsweise einzutreten, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Berufungskläger in der Sache verlangt (Urteil [des Bundesgerichts] 4A\_383/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 3.2.1). Die Berufungsbeklagte hat u.a. beantragt (S. 940):

[...]

2.2 Die Anschlussberufung wird gutgeheissen.

2.3 Die X\_\_\_\_\_ als Berufungsklägerin übernimmt sämtliche Kosten von Verfahren und Urteil.

[...]

Die Auslegung des Antrags Ziff. 2.3 mit Hilfe der Begründung des Rechtsmittels ergibt, die Anschlussberufung richte sich gegen die Kostenverteilung im erstinstanzlichen Verfahren.

**1.3** Die unrichtige Rechtsanwendung - des gesamten kantonalen und eidgenössischen Rechts (Gehri, in: Gehri/Kramer, ZPO Kommentar, Zürich 2012, N 1 zu Art. 310 ZPO) -

und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts - durch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid - können in der Berufung geltend gemacht werden (Art. 310 lit. a und b ZPO). Letztere ist entsprechend zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO in fine). Das Rechtsmittel hemmt die Rechtskraft und Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO; vgl. auch Art. 58 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie (a.) ohne Verzug vorgebracht werden; und (b.) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten.

Die Parteien rügen in verschiedener Hinsicht eine falsche und unvollständige Sachverhaltsfeststellung sowie eine falsche Rechtsanwendung. Das Kantonsgericht behandelt diese in den nachfolgenden E. 2.2 ff.

**1.4** Die Rechtsmittelinstanz kann nach Art. 318 ZPO (a.) den angefochtenen Entscheid bestätigen, (b.) neu entscheiden oder (c.) die Sache an die untere Instanz zurückweisen, wenn (1.) ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt worden ist oder (2.) der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist. Die Rechtsmittelinstanz hat jedoch regelmässig entweder die Berufung abzuweisen und den angefochtenen Entscheid inhaltlich zu bestätigen oder die Berufung ganz oder teilweise gutzuheissen und diesfalls selbst zu entscheiden. Die Aufhebung des angefochtenen Entscheids mit Rückweisung an die erste Instanz zur Neuurteilung bildet die Ausnahme (Sterchi in: Berner Kommentar, N 3 ff. zu Art. 318 ZGB; Volkart, in: Brunner/Gasser/Schwander, a.a.O., N 3 ff. zu Art. 318 ZPO).

## **2.**

**2.1.** Folgender Sachverhalt liegt der Angelegenheit zugrunde:

Die Ehegatten Y\_\_\_\_\_ und Z\_\_\_\_\_ sind Eigentümer von Räumlichkeiten im zweiten Obergeschoss eines Geschäftshauses in C\_\_\_\_\_, welches sie 2006 zu vermieten versuchten.

Die X\_\_\_\_\_AG gliederte damals die Abteilung Privatkredit und Autoleasing aus ihrem Geschäftsbereich aus und übertrug sie der Bank D\_\_\_\_\_. Letztere benötigte, unter anderem auch in C\_\_\_\_\_, neue eigene Geschäftsräume (S. 571 f.; S. 484).

E\_\_\_\_\_, Abteilungsleiter für Kleinkredit und Leasing in C\_\_\_\_\_ (S. 494; S. 572), meldete den Eigentümern im Auftrag der Berufungsklägerin am 11. Juli 2006

fernmündlich Interesse zur Anmietung dieser Lokalität (anerkannte TB 1; anerkannte TB 50; S. 469). Er besichtigte sie am 12. Juli 2006 mit Z\_\_\_\_\_. Der Eigentümer erwähnte u.a. als wesentliche Vertragsbedingungen den Mietbeginn ab September 2006 und die Mietentschädigung von Fr. 2'075.-- bis Fr. 2'100.-- (anerkannte TB 2; anerkannte TB 51; S. 472).

F\_\_\_\_\_, Prokurist der Bank (S. 209) und Verantwortlicher Liegenschaftsabteilung Westschweiz (S. 572), übermittelte den Berufungsbeklagten am 8. August 2006 (S. 478) eine Email mit folgendem Inhalt (S. 21; S. 792):

„Wie telefonisch schon abgemacht, bestätige ich Ihnen, dass der X\_\_\_\_\_ die Räume an der Strasse G\_\_\_\_\_ mieten möchte. Wir (Herr H\_\_\_\_\_) werden Ihnen einen Vertrag Vorschlag senden mit:

Mietzins Fr. 2'100.--/Monat + NK [...]“

H\_\_\_\_\_ war Mitarbeiter der I\_\_\_\_\_, welche im Auftrag der Berufungsklägerin den Mietvertrag vorbereiten sollte (S. 483; S. 519). Er sandte den Eigentümern am 9. August 2006 einen allgemein gehaltenen Standard-Mietvertrag zu (anerkannte TB 6; anerkannte TB 54; S. 22; S. 417 ff.; S. 470; S. 479). Darin war bereits Folgendes vorgesehen:

Das Mietverhältnis ist befristet und endet ohne vorherige Kündigung nach einer Mietdauer von 5 Jahren automatisch am.....

Die Berufungsbeklagten ergänzten darin das Mietobjekt, den jährlichen Mietzins von Fr. 25'200.-- und notierten den Mietbeginn am 1. September 2006 und das Mietende auf den 31. August 2011(S. 433 und 434) mit einer Option für weitere zwei Jahre. Z\_\_\_\_\_ strich ausserdem sämtliche unzutreffenden oder unmöglichen Varianten im Formular durch (S. 417 ff. und S. 430 ff.; S. 472 f.) und schickte den so angepassten Entwurf am 14. August 2006 der Berufungsklägerin zurück (S. 23; S. 470; S. 479b).

Die Bank übermittelte den Eigentümern am 18. August 2006 Pläne für einen geplanten Umbau im Mietobjekt (S. 24; S. 793). Z\_\_\_\_\_ ergänzte in einem neuen Vertragsentwurf vom 22. August 2006 die Rückbaupflicht betreffend geplantem Tresor und verschiedenen, gemäss zugestellten Plänen anzupassenden Wänden (S. 37). Er erstreckte ausserdem die Option auf 5 Jahre (S. 33; S. 446; S. 474), ergänzte die Übernahme der Prämie der Gebäudehaftpflichtversicherung als zusätzliche

Nebenkosten (S. 38) und sandte den abgeänderten Vertrag am 22. August 2006 der Berufungsklägerin zurück (anerkannte TB 57; S. 29 ff.; S. 470; S. 794).

Die Bank verlangte von den Eigentümern noch vor Beginn der Miete die Entfernung einer Lichtenanlage und von Lavabos (S. 475; S. 497; S. 506; S. 515).

Z\_\_\_\_\_ warf die Schlüssel des Mietgegenstands der Berufungsklägerin in den Briefkasten, was E\_\_\_\_\_ am 28. August 2006 quittierte (anerkannte TB 21; S. 41 ff.; S. 498; S. 795).

Zwischen Z\_\_\_\_\_ und J\_\_\_\_\_ kam es am 4. resp. 5. September 2006 zu einer telefonischen Besprechung betreffend Mietvertrag (S. 477). Inhalt und Ausgang der Besprechung wurden im Verlauf des Prozesses widersprüchlich wiedergegeben. Die Bank erklärte aber, unbestrittenermassen, nicht mehr an der Miete interessiert zu sein, was der Eigentümer nicht akzeptieren wollte. Eine Einigung erfolgte an diesem Tag nicht (vgl. die bestrittenen TB 61 ff. der Berufungsklägerin).

Die Berufungsbeklagten verlangten am 12. September 2006 mit eingeschriebenem Brief zu Händen der Bank den unterzeichneten Mietvertrag zur Gegenzeichnung. Die Berufungsklägerin habe, laut Brief, am 4. September 2006 nachgefragt, ob der Vertrag rückgängig gemacht werden könnte. Die Eigentümer hätten dies abgelehnt. J\_\_\_\_\_ habe daraufhin erklärt, er werde F\_\_\_\_\_ anweisen, den Vertrag zur Gegenzeichnung zu übermitteln (S. 44).

Die X\_\_\_\_\_ mietete Ende September 2006 von einem Dritten die Räumlichkeiten ein Geschoss unterhalb des Mietgegenstands an (anerkannte TB 48; S. 516).

Die K\_\_\_\_\_ AG bat die Eigentümer am 29. September 2006, ein Baugesuch der Bank betreffend Anbringung einer Reklamebeschriftung an der Strasse G\_\_\_\_\_ schnellstmöglich unterzeichnet zurückzusenden (S. 48 ff.; S. 795a). Die Berufungsbeklagten taten dies am 2. Oktober 2006. Sie forderten gleichentags von J\_\_\_\_\_ erneut per eingeschriebenem Brief die Zustellung des unterzeichneten Mietvertrags und die Zahlung der ersten Mietzinszahlung (S. 60).

Die Berufungsbeklagten verlangten per Einschreiben vom 25. Oktober 2006 erneut den schriftlichen Mietvertrag und die erste Tranche der Mietentschädigung ein (S. 61 ff.). Die Bank bestritt gegenüber den Berufungsklagten am 26. Oktober 2006 schriftlich das Zustandekommen eines Mietvertrags und unterbreitete ein aussergerichtliches Vergleichsangebot (anerkannte TB 70; S. 206; S. 800 f.).

Die Bank bestritt gegenüber den Vermietern und den betroffenen Wasser- und Stromlieferanten am 30. November 2006 das Zustandekommen des Mietverhältnisses (anerkannte TB 75 f.; S. 207 f.; S. 802 f.). Die Eigentümer erhielten gleichentags die Schlüssel des Mietgegenstands zurück (anerkannte TB 35; S. 757).

Das Mietobjekt blieb bis zum 1. Oktober 2008 leer. Die Bank L\_\_\_\_\_ (S. 471) übernahm es anschliessend (S. 479; S. 523 ff.).

**2.2** Das Bundesgericht hat am 21. November 2012 festgestellt, die Parteien hätten ab dem 1. September 2006 einen Mietvertrag abgeschlossen (S. 760). Die Vorinstanz hat diesen als einen auf fünf Jahre befristeten Kontrakt qualifiziert (S. 879 f.), was die Berufungsklägerin bestreitet (S. 899).

**2.2.1** Der Inhalt eines Vertrages bestimmt sich in erster Linie nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Auslegung beruht auf Beweiswürdigung. Das Gericht hat, wenn der Inhalt des Vertrags unbewiesen bleibt, zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen, die ihnen vorausgegangen und unter denen sie abgegeben worden sind, verstanden werden durften und mussten (objektivierte Auslegung; Urteil [des Bundesgerichts] 4A\_703/2012 vom 22. April 2013 E. 3.3; BGE 132 III 24 E. 4 mit Hinweisen). Im Übrigen kann auf die einschlägigen Ausführungen der Vorinstanz (E. 2.1 f., S. 879 f.) verwiesen werden.

Ein Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein (Art. 255 Abs. 1 OR). Es gilt als befristet, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll (Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 Abs. 1 OR; Urteil [des Bundesgerichts] 4C.455/1999 vom 21. März 2000 E. 2). Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet (Art. 255 Abs. 3 OR; Urteil [des Bundesgerichts] 4A\_423/2013 vom 13. November 2013 E. 5.1). Es steht den Parteien frei zu bestimmen, ob sie ein befristetes oder ein unbefristetes Mietverhältnis vereinbaren wollen, ihr Wille ist entscheidend (Urteil [des Bundesgerichts] 4C.455/1999 vom 21. März 2000 E. 2). Die Vereinbarung kann bei Abschluss des Mietvertrags oder auch später getroffen werden (Higi, in: Zürcher Kommentar, 4. A. Zürich 1995, N 30 zu Art. 255 OR; SVIT-Kommentar zum Mietrecht, 3. A. 2008 N 8 zu Art. 255 OR).

Das befristete Mietverhältnis erfordert (1.) eine Vereinbarung, die sich (2.) über die beschränkte Dauer des Mietverhältnisses ausspricht und die (3.) den Willen der Parteien zum Ausdruck bringt, das Mietverhältnis in dem von ihnen bestimmten

Zeitpunkt ohne Kündigung zu beenden (Higi, a.a.O., N 26 ff. zu Art. 255 OR). Die Parteien müssen die Vertragsdauer im Zeitpunkt der Abrede bestimmen können (SVIT-Kommentar, a.a.O., N 13 zu Art. 255 OR; weitergehend Higi, a.a.O., N 34 ff. zu Art. 255 OR, der auch Vorhersehbarkeit des Vertragsendes verlangt). Sie wird durch einen Endtermin oder durch eine bestimmte Vertragsdauer ausgedrückt, kann sich aber auch stillschweigend aus der Zweckumschreibung der Miete ergeben (Higi, a.a.O., N 35 zu Art. 255 OR, SVIT-Kommentar, a.a.O., N 13 zu Art. 255 OR).

**2.2.2** Nachfolgendes ist zur Auslegung des vereinbarten Vertragsinhalts relevant:

**2.2.2.1** Der Berufungsbeklagte Z\_\_\_\_\_ hat ausgesagt (S. 473 f.):

Ich hatte den Mustervertrag erhalten, dieser hatte X Varianten. Es ging darum, den Mustervertrag an die mündlichen Vereinbarungen anzupassen. Ich strich alle Varianten raus, die nicht zutrafen [...]. Am 14. August 2006 bekam ich dann ein Telefon von H\_\_\_\_\_. Es sei grundsätzlich alles in Ordnung [...]

Der deponierte Vertragserstentwurf vom 9. August 2006 enthält tatsächlich eine Vielzahl von Durchstreichungen (S. 417 ff.), was als Hilfstatsache zur Würdigung der Aussage des Eigentümers Z\_\_\_\_\_ (vgl. Urteil [des Bundesgerichts] 5P.352/2001 vom 17. Januar 2002 E. 6.b) dienen kann. Allerdings gilt bei der Beweiswürdigung auch zu berücksichtigen, dass der Berufungsbeklagte ein grosses Interesse am Verfahrensausgang hat.

**2.2.2.2** F\_\_\_\_\_ ist bei seiner gerichtlichen Einvernahme nicht mehr Angestellter der Berufungsklägerin gewesen (S. 509). Er hat seinerseits vor Gericht erklärt (S. 511 ff.):

Wir haben einen Mietvertrag mit Herrn H\_\_\_\_\_ vorbereitet. Es handelte sich dabei um einen Entwurf eines Mietvertrages

[...]

Bestand über die erstmalige Anmietung für eine Dauer von fünf Jahren von Anfang an Einigkeit unter den Parteien?

Auf unserer Seite gab es ein Problem. Es waren einzig fünf Jahre vorgesehen. In der zweiten Version hiess es dann mindestens fünf Jahre und evt. noch fünf Jahre als Option. Herr Z\_\_\_\_\_ sagte, vielleicht ginge seine Tochter dann in diese Räumlichkeiten, weshalb er am Anfang nicht mehr als fünf Jahre abschliessen wollte.

[...]

Hat man sich dann nach dem Ablauf der ersten fünf Jahre auf eine Option von fünf Jahren geeinigt mit gleichzeitiger Anpassung der Nebenkosten, indem sich die X\_\_\_\_\_ bereit erklärte, die anteiligen Versicherungskosten ebenfalls zu übernehmen?

Ob die Versicherungskosten im Vertrag waren, weiss ich nicht mehr. Wir hatten einen Entwurf in M\_\_\_\_\_ und dann einen Vertrag, der von Herrn Z\_\_\_\_\_ und Frau Y\_\_\_\_\_ unterzeichnet worden waren. Bei der zweiten Version war die Option gemäss unserem Wunsch drin.

und (S. 515)

Waren sich die X\_\_\_\_\_ als Mieter und die Vermieterseite Z\_\_\_\_\_ aus Ihrer Sicht über sämtliche Elemente des Mietverhältnisses einig, als Sie die Entfernung der Lichtenlage und der Lavabos erwünscht haben?

Ja sicher, sonst hätten wir das nicht gefragt

Diese Aussage zeigt auf, dass auch die Bank einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag plus Option abschliessen wollte. Sie stimmt mithin mit derjenigen von Z\_\_\_\_\_ überein. Die Aussage des ehemaligen Prokuristen der Berufungsklägerin, der sich ebenfalls mit der Anmietung der Geschäftsräumlichkeiten an der Strasse G\_\_\_\_\_ befasst hatte, hat einen hohen Beweiswert.

**2.2.2.3** Die Berufungsklägerin selber hat den Eigentümern einen Vertragsentwurf (vom 9. August 2006) für einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag zugestellt (S. 421). Die Eigentümer haben diese Befristung akzeptiert und den Vertrag mit Änderungen, jedoch nicht bezüglich der Befristung, am 14. August 2006 zurückgesandt. Die Bank hat den Vertragsentwurf inkl. entsprechender Klausel noch zwei Mal den Eigentümern zur Ergänzung überlassen, ohne dabei die Befristung zu beanstanden. Dementsprechend steht es ausser Zweifel, dass beide Parteien einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag abschliessen wollten. In der Folge verhandelten die Parteien um die Dauer einer Option von vorerst 2 Jahren und alsdann 5 Jahren.

**2.2.2.4** Die Mieterin hätte gemäss deponierten Bauplänen umfangreiche Umbauarbeiten geplant (S. 25 ff.). Dies indiziert, sie hätte ein Interesse an einer möglichst langen, unkündbaren Mietdauer inkl. Option gehabt.

**2.2.2.5** Die Berufungsklägerin zitiert den Mietvertragsentwurf, welchen die X\_\_\_\_\_AG den Berufungsbeklagten am 6. resp. 9. August 2006 übermittelt hat, wie folgt (S. 900):

Die X\_\_\_\_\_ ist einseitig berechtigt, das gesamte Mietverhältnis oder zusammenhängende Flächen von mindestens ... m<sup>2</sup> mit eigenem Zugang ausserordentlich mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende einer jeweiligen [...] jährigen Mietdauer zu kündigen.

Die Berufungsklägerin bestreitet, sie habe die anschliessenden Abänderungen, in welchen das Mietverhältnis befristet worden sei, akzeptiert (S. 901, TB 9). Sie geht mithin davon aus, die gerade zitierte Erstfassung des Vertragsentwurfs sei anwendbar und gewähre ihr ein generelles Kündigungsrecht auf sechs Monate (S. 901 TB 10).

Die Berufungsbeklagten erwidern dazu, der oben erwähnte Passus sei in der Berufung vom 27. Januar 2014 falsch zitiert worden (S. 942). Er laute vielmehr:

Die X\_\_\_\_\_ ist einseitig berechtigt, das gesamte Mietverhältnis oder zusammenhängende Flächen von mindestens [Anzahl] m<sup>2</sup> mit eigenem Zugang ausserordentlich mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende einer jeweils [z.B. drei]jährigen Mietdauer zu kündigen.

Der Vertragsentwurf enthält tatsächlich den Wortlaut „auf das Ende einer jeweils [z.B. drei]jährigen Mietdauer zu kündigen“ (vgl. S. 421). Die Berufungsklägerin hat demnach den ersten Vertragsentwurf im Rechtsmittel falsch zitiert.

Mithin wollte sich die Berufungsklägerin in ihrem ersten Vertragsentwurf trotz Abschluss eines befristeten Mietvertrages eine ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf des befristeten Mietvertrages vorbehalten. Diesen Passus im Vertragsentwurf vom 9. August 2006 (S. 421) hat aber Z\_\_\_\_\_ gestrichen. Er figuriert im Exemplar vom 14. August 2006 (S. 434), das der Berufungsklägerin zurückgesandt wurde bereits nicht mehr. Er war danach auch nicht mehr Thema zwischen den Vertragsparteien. So oder so sah der erste Vertragsentwurf vom 9. August 2006 keinesfalls vor, dass der befristete Mietvertrag generell auf sechs Monate kündbar war. Vielmehr war eine ausserordentliche Kündigung auf Ende einer [z.B. drei]-jährigen Mietdauer vorgeschlagen worden. Gemäss Vertragsentwurf wäre eine ausserordentliche Kündigung aber erst auf das Ende einer [drei]-jährigen Mietdauer möglich gewesen. Diese ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit war jedoch - wie oben dargelegt - von den Berufungsbeklagten umgehend abgelehnt worden. Mithin haben sich die Parteien keinesfalls bezüglich einer ausserordentlichen Kündigungsmöglichkeit zu Gunsten der Berufungsklägerin geeinigt.

**2.2.3** Der übereinstimmende tatsächliche Wille, einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag abzuschliessen und zwar ohne ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit vor Vertragsende, ist gemäss obigen Ausführungen nachgewiesen. Die Vorinstanz hat dies zu Recht ihrem Urteil zugrunde gelegt (S. 880).

**2.3** Die Erklärung der Bank vom 26. Oktober 2006 sei, so die Berufungsklägerin, als Kündigung zu qualifizieren (S. 903). Diese hätte, aus ihrer Sicht, angefochten werden müssen (S. 905).

**2.3.1** Der befristete Mietvertrag bedarf keiner Kündigung. Folgerichtig ist daher, hier nicht interessierende Ausnahmen vorbehalten, kein Platz für eine Anfechtung gemäss Art. 271 OR und Art. 271a OR (SVIT-Kommentar, a.a.O., N 10 zu Art. 255 OR; Higi, a.a.O., N 27 zu Art. 266).

**2.3.2** Die Bank hat den Eigentümern am 26. Oktober 2006 mitgeteilt, sie bestreite wegen eines entsprechenden Formvorbehalts das Zustandekommen eines Mietvertrags. Von einer, eventualiter eröffneten Kündigung auf sechs Monate ist keine Rede (S. 800 f.). Analoges ergibt sich aus dem Brief vom 30. November 2006 (S. 802). Der Wortlaut dieser Erklärungen einer Grossbank mit juristischer Abteilung kann nicht als Kündigung interpretiert werden. Das auf fünf Jahre befristete Mietverhältnis hätte aber, selbst wenn die Mitteilungen vom 26. Oktober 2006 und 30. November 2006 als Kündigungen qualifiziert würden, nicht auf sechs Monate gekündigt werden können, da es fest auf 5 Jahre abgeschlossen worden war.

**2.4** Die Berufungsklägerin beanstandet schliesslich, die Vermieterin sei ihrer Schadensminderungspflicht nicht nachgekommen.

**2.4.1** Der Mieter kann die Sache ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder eines Kündigungstermins zurückgeben, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Art. 264 Abs. 1 OR; BGE 117 II 156, 158 ff.). Es ist primär Sache des Mieters nach einem Ersatzmieter zu suchen (Urteil [des Bundesgerichts] 4C.118/2002). Darum hat sich die Berufungsklägerin jedoch nie umgetan. Allerdings muss sich der Vermieter aber auch anrechnen lassen, was er absichtlich zu gewinnen unterlassen hat (Art. 264 Abs. 3 lit. b OR, 2. Satzteil). Das Bundesgericht hat diesbezüglich erwogen (Urteil [des Bundesgerichts] 4C.171/2005 vom 31. August 2005 E. 4.1):

„Il ne faut cependant pas inverser les rôles: s'agissant d'une restitution anticipée de la chose louée, partant d'une atteinte au principe 'pacta sunt servanda', c'est à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles, donc au locataire, qu'il appartient au premier chef de faire en sorte que son cocontractant, soit le bailleur, en subisse le moins possible les conséquences. L'adverbe 'intentionnellement', utilisé à dessein par le législateur fédéral, indique du reste clairement que seul un comportement incompatible avec les règles de la bonne foi peut être imputé au bailleur.“

Derjenige, der einen Schadenersatzanspruch erhebt, darf den Schaden nicht selbst mitverursacht haben. Dies verstiesse gegen das Gebot des eigenen Interesses, das Prinzip von Treu und Glauben und das Verbot des venire contra factum proprium. Rechtsfolge bei Verstoss gegen die Schadenminderungspflicht ist eine Reduktion des Schadenersatzes (Permann, Mietrecht Kommentar, 2. A., Zürich 2007, N 14 zu Art. 264 OR). Der Vermieter hat aktiv zu versuchen, den Schaden zu begrenzen (Art. 44 OR i.V.m. Art. 99 Abs. 3 OR; BGE 117 II 158). Der Vermieter muss die nötige Umsicht walten lassen, um das Objekt weiter zu vermieten. Er muss sich auch an der Suche nach einem Ersatzmieter beteiligen, wenn er die Erfolglosigkeit oder Ungenügendheit der ausziehenden Mieterschaft feststellt (Kley, Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache – praktische Fragen, in mp 2013 S. 274). Der Vermieter muss sich aber erst dann an der Suche beteiligen, wenn ihm die Untätigkeit als Verstoss gegen die Regeln von Treu und Glauben vorgeworfen werden könnte (Urteil [des Bundesgerichts] 4C.118/2002 19. August 2002 E. 3.1).

Ein Vermieter kommt laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung und Doktrin seiner Schadensminderungspflicht nach, wenn er während den ortsüblichen Kündigungsfristen mindestens einmal monatlich inseriert (Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer – Commentaire, 2011, N 9a zu Art. 264 OR mit Verweis auf das Urteil [des Bundesgerichts] 4C.118/2002 vom 19. August 2002 E. 3.2).

**2.4.2** Die Berufungsklägerin beanstandet, die Vermieter seien der Schadenminderungspflicht zu spät nachgekommen. Die Mieterin hat den Berufungsbeklagten gegenüber freilich am 4. resp. 5. September 2006 ihr Desinteresse am Mietgegenstand zum ersten Mal kundgetan, zu einer einvernehmlichen Lösung ist es aber an diesem Tag nicht gekommen. Die Eigentümer haben die Bank bis Ende Oktober zwei Mal per eingeschriebenem Brief aufgefordert, den Mietvertrag unterzeichnet zurückzusenden. Die Bank hat Ende Oktober einen schriftlichen Vergleichsvorschlag unterbreitet und ausserdem hat, zumindest aus Sicht der Vermieter, eine von der Bank engagierte Firma im Verlauf des Monats September noch ein Schild der Bank auf dem Balkon des Mietgegenstands deponieren wollen. Die Mieterin hat die Schlüssel des Mietgegenstands ebenso bis Ende Oktober bei sich behalten. Die Eigentümer durften bis zu diesem Zeitpunkt darauf hoffen, die Mieterin werde ihr vertragswidriges Verhalten überdenken. Am 9. November 2006 haben die Eigentümer erstmals im N\_\_\_\_\_ eine erste Annonce erscheinen lassen.

Die Vermieterschaft hätte ausserdem ihre Position im Rahmen der aussergerichtlichen Verhandlungen verschlechtert, wenn sie, solange sie noch auf die Umsetzung des Vertrags gehofft hat, bereits öffentlich einen Nachmieter gesucht hätte.

Die Berufungsbeklagten tragen ausserdem keinerlei Verantwortung oder Schuld für den Vertragsbruch der Bank. Sie haben nach den vorliegenden, umfangreichen Vertragsverhandlungen und den bereits durchgeführten, nicht unwesentlichen Umbauarbeiten zunächst einmal abwarten dürfen, ob die Bank sich selbst auf die Suche nach einem Nachmieter begibt.

Die Eigentümer haben zumindest den Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt, wenn sie das erste Inserat zu Beginn des Monats November 2006 geschaltet haben.

**2.4.3** Die Berufungsklägerin kritisiert ferner, die Vermieter hätten sich zu wenig für einen Nachmieter bemüht.

Die Mieterin hat ihrerseits den Mietvertrag gebrochen und es wäre primär an ihr gelegen, Nachmieter zu suchen. Sie hat diesbezüglich keinerlei Bemühungen behauptet.

Die Berufungsbeklagten haben Zeitungsannoncen im N\_\_\_\_\_, in der Regionalzeitung, im O\_\_\_\_\_ (26. Oktober 2007; S. 272) und im P\_\_\_\_\_ (7. und 14. Dezember 2007; S. 272 ff.) geschaltet. Die Zeitungsannoncen befinden sich grossmehrheitlich im Original in den Akten (S. 816) oder sie sind zumindest mittels Rechnungstellung belegt (S. 71 ff.; S. 286 ff.). Die Eigentümer haben demnach am 9. November 2006, am 1. März 2007, am 26. April 2007, am 6. September 2007 und am 27. Oktober 2007 im N\_\_\_\_\_ inseriert. Die Regionalzeitung aus dem Jahr 2007 enthält Inserate vom 18. und 25. Januar, vom 1. und 8. Februar, vom 26. April, 3., 10., 18. und 24. Mai, vom 19. und 26. Juli sowie vom 2. August. Die Eigentümer haben in diesem Medium im Jahr 2008 am 31. Januar, 7., 14. und 21. Februar, 10., 17. April am 31. Juli, am 7. und 14. August inseriert.

Die Eigentümer haben am häufigsten in der Regionalzeitung inseriert. Eine Anzeige auf der dafür extra vorgesehenen Seite kostet mindestens fünf Franken, weshalb diese Publikationsmöglichkeit „Fünfliberinserate“ genannt wird. Die Berufungsklägerin kritisiert diese Art der Werbung in casu als ungenügend. Das Bezirksgericht C\_\_\_\_\_ erörtert jedoch richtig, die Regionalzeitung sei eine von zwei regelmässig gedruckten Walliser Zeitungen (S. 882). Sie erscheint - anders als die Tageszeitung N\_\_\_\_\_ - einmal pro Woche und wird gratis an alle Walliser Haushalte verteilt.

Deren Auflage hat 2007 bei mehr als 35'000 Exemplaren gelegen (vgl. das aktenkundige Titelblatt vom 1. Februar 2007), sie ist demnach die auflagenstärkste Walliser Zeitung. Die Vermieterannoncen in den „Fünfliberinseraten“ sind, wie auch aus den Akten ersichtlich, rege genutzt und es wird sowohl für private wie auch für geschäftliche Räumlichkeiten inseriert. Ein Interessent erhält wegen der verhältnismässig übersichtlichen Gestaltung rasch Kenntnis, ob sein Wunschobjekt angeboten wird. Das Gericht vermag nicht nachzuvollziehen, warum eine Geschäftsräumlichkeiten suchende Person diese Anzeigen nicht regelmässig konsultieren sollte.

Ein Internetinserat auf der Homepage des Lokalradios Q\_\_\_\_\_ während den Monaten Mai-August 2007 ist ebenso nachgewiesen (S. 269 ff.).

Die Berufungsbeklagten haben den Treuhänder R\_\_\_\_\_ (S. 833), den Gebäudeverwalter Z\_\_\_\_\_ (S. 838), den Betriebsbeamten S\_\_\_\_\_ (S. 858), T\_\_\_\_\_ (S. 835), U\_\_\_\_\_ (S. 837) erwiesenermassen nach Mietinteressenten angefragt. Diese Nachfragen sind, gemäss Zeugeneinvernahmen, eher informell erfolgt. Dies kann mithin, wie in der Anschlussberufung qualifiziert, als Anstoss zu einer „Mund-zu-Mund“-Propaganda (S. 947) beurteilt werden, welche die Zeitungsinsertate ergänzt.

**2.4.4** Die Suchbemühungen der Gesuchsteller sind, in Anbetracht der Grösse des Lokals (4-5 Zimmerwohnung), dessen Standorts (C\_\_\_\_\_) und Lage (unterer Bereich Strasse G\_\_\_\_\_, 2. Stock; vgl. dazu die Fotos in den edierten Bauunterlagen) und des monatlichen Mietpreises von weniger als Fr. 2'500.-- als hinreichend zu beurteilen. Die Vorinstanz hat mithin zu Recht festgehalten, die Vermieter hätten ihren Teil der Schadensminderungspflicht geleistet.

**2.5** Es bleibt schliesslich zu prüfen, ob die Vorinstanz den Klägern und Berufungsbeklagten zu Recht einen Teil der Kosten auferlegt hat.

**2.5.1** Eine objektive Klagenhäufung liegt vor, wenn mehrere Klageansprüche zwischen denselben Parteien einem Gericht in einer einzigen Klage unterbreitet werden (Urteil [des Bundesgerichts] 4A\_658/2012 vom 15. April 2013 E. 2.3).

Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie werden nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, wenn keine Partei vollständig obsiegt hat (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Das Gericht kann bei

vermögensrechtlichen Streitigkeiten für die Aufteilung das Verhältnis zwischen dem im Rechtsbegehren geforderten und dem im Urteil zugesprochenen Forderungsbetrag zu Rate ziehen. Es soll aber zusätzlich auch das Gewicht der Rechtsbegehren beachten, z.B. ob die Haftung grundsätzlich gutgeheissen wird (Urwyler, in: Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung, Zürich/St. Gallen 2011, N 5 zu Art. 106 ZPO). Ein geringfügiges Überklagen führt in der Praxis nicht selten zu einer Kostenverteilung, die einem vollständigen Obsiegen entspricht. Derlei wird in der Doktrin gerade in Fällen mit hohem Streitwert kritisiert, weil es dem klaren Wortlaut von Art. 106 Abs. 2 ZPO widerspreche (Jenny in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. A., N 10 zu Art. 106 ZPO).

Die Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens kann im Einzelfall unbillige Resultate herbeiführen. Art. 107 ZPO statuiert deswegen eine Billigkeitsnorm, die dem Gericht erlaubt, die Kosten nach Ermessen zu verteilen (vgl. zum Abweichen vom Unterliegerprinzip: Urteil [des Bundesgerichts] 5P.394/2005 vom 16. Januar 2006 E. 2.3). Hiervon ist, wie bei jeder Ausnahmeregelung, zurückhaltend Gebrauch zu machen. Die Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens ist der Normalfall (Stahelin/Stahelin/Grolimund, a.a.O., N 35 zu § 26).

**2.5.2** Die Kläger haben im Sinne einer objektiven Klagehäufung verschiedene Ansprüche wie Mietzins, Nebenkosten und Schadenersatz geltend gemacht. Das Bezirksgericht hat den Berufungsbeklagten mit Hinweis auf einen teilweisen Klagerückzug von Fr. 1'579.50 1/20 der Verfahrenskosten auferlegt.

Der zurückgezogene Klageanspruch stützt sich auf eine angeblich von der Mieterschaft gewünschte Entfernung einer Lichtenanlage, welche Fr. 1'579.50 gekostet habe. Diese Anlage stehe den Eigentümern nun nicht mehr zur Verfügung (TB 38). Der als Beweis deponierte Beleg aus dem Jahr 1996 enthält eine Kostentabelle, deren Elemente - teilweise addiert - Fr. 1'579.50 ergibt (S. 66). Der Vormieter hat vor Gericht ausgesagt, er habe die Installation und Entfernung der Lampen auf eigene Kosten veranlasst (S. 506 ff.). Es wäre, laut Berufungsbeklagten, unverhältnismässig aufwändig geworden, diesen Schadensposten nachzuweisen (S. 949). Der Betrag von rund Fr. 1'500.-- macht nur einen Vierzigstel des Streitwerts von rund Fr. 60'000.-- aus. Der Klagerückzug ist aber erst gegen Ende des Prozesses erfolgt. Die Vorinstanz hat ausserdem zu Recht erwogen, gerade wegen dieser Teilforderung hätten zusätzliche Personalbeweise abgenommen werden müssen (S. 888). Sie hat die obigen Ausführungen zur Kostenaufteilung beachtet, wenn sie den Eigentümern deswegen

einen Zwanzigstel der Kosten, Fr. 160.-- Gerichtskosten und Fr. 263.-- Parteientschädigung, auferlegt hat. Dies ist nicht zu beanstanden und die gegen diese Kostenaufteilung eingereichte Anschlussberufung ist abzuweisen.

**2.6** Die Vorinstanz hat den geschuldeten Mietzins ab 1. September 2006 bis 30. September 2008 (25 Monate zu Fr. 2'100.--), den Zins, den mittleren Verfall (15. September 2007) gemäss Erwägung 2.5 fixiert. Sie hat in der Erwägung 2.6 die Pflicht zur Leistung der Nebenkosten beurteilt, deren Höhe festgelegt und den Beginn der Verzugszinsen konkretisiert. Das Bezirksgericht hat schliesslich den Verspätungsschaden inkl. Verzugszinsen in den Erwägungen 3 - 3.3 berechnet. Es kann auf die entsprechenden, nicht substantiell angefochtenen und zutreffenden Ausführungen des Bezirksgerichts C\_\_\_\_\_ verwiesen werden.

**2.7** Die Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts C\_\_\_\_\_ vom 6. Dezember 2013 ist daher vollumfänglich abzuweisen.

### **3.**

**3.1** Das Gericht hat in seinem Urteil die Prozesskosten, welche sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigung umfassen (Art. 95 ZPO), von Amtes wegen festzulegen (Art. 104 f. ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich dabei nach kantonalem Recht (Art. 96 ZPO), für den Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar).

**3.2** Die Vorinstanz hat die Gerichtskosten auf Fr. 3'200.-- ( Gerichtsgebühr Fr. 2'735.-- Auslagen Fr. 465.--) festgelegt. Diese wurden vorliegend nicht angefochten. Das Gericht hat keine Ursache, die Höhe der Gerichtskosten anders zu berechnen oder abzuändern.

Da zudem Berufung und Anschlussberufung abgewiesen werden, bleibt es bei der erstinstanzlich festgelegten Kostenaufteilung. Sie gilt auch für die Parteientschädigung.

**3.3** Was das Berufungsverfahren betrifft, so wird die Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) ebenfalls auf Grund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation und nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2 GTar). Sie bewegt sich bei einem Streitwert von Fr. 62'300.-- zwischen Fr. 2'700.-- und Fr. 8'000.-- (Art. 16 Abs. 1 GTar). Dieser Rahmen ändert sich bei einem Streitwert

von Fr. 53'472.75 nicht. Die Berufungsinstanz hat einen Reduktions-Koeffizient von 60 % zu berücksichtigen (Art. 19 GTar). Das Dossier ist weder sehr umfangreich noch sind die zu beurteilenden Rechtsfragen allzu schwer gewesen. Andererseits ist auch eine Anschlussberufung deponiert worden, was einen zusätzlichen Schriftenwechsel verursacht hat. In Berücksichtigung dieser Kriterien und des Streitwerts rechtfertigt sich daher eine Gerichtsgebühr von Fr. 1'600.-- .

Das Kantonsgericht hat bei der Gebührenaufteilung die allseits erfolgte Abweisung des jeweiligen Rechtsmittels zu beachten. Die Berufungsklägerin verlangt aber eine deutlich gewichtigere Anpassung des erstinstanzlichen Urteils und ihre Anfechtung hat vor Kantonsgericht einen weitaus höheren Aufwand verursacht. Die Gebühr wird demnach zu 7/8 oder Fr. 1'400.-- der Berufungsklägerin auferlegt und zu 1/8 oder Fr. 200.-- den Berufungsbeklagten. Die Gebühr wird vollumfänglich mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 1'600.-- (S. 935) verrechnet. Die Berufungsbeklagten schulden der Berufungsklägerin demnach für geleisteten Kostenvorschuss Fr. 200.--.

**3.4** Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten der berufsmässigen Vertretung und, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a, b und c ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und 28 Abs. 1 GTar). Der ordentliche Rahmen, Mehrwertsteuer inklusive (Art. 27 Abs. 5 GTar), beträgt bei einem Streitwert von Fr. 62'300.-- Fr. 7'600.-- bis Fr. 10'200.-- (Art. 32 Abs. 1 GTar). Der Rahmen bewegt sich bei einem Streitwert von Fr. 53'472.75 zwischen Fr. 6'800.-- - Fr. 9'200.--. Für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht ist ein Reduktions-Koeffizient von 60 % zu berücksichtigen, womit das Honorar im Prinzip minimal Fr. 2'720.-- und maximal Fr. 3'680.-- beträgt (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar). Das Gericht bemisst das Honorar anhand der gleichen Kriterien wie die Vorinstanz. Das Dossier ist vorliegend nicht sehr umfangreich gewesen und die zu lösenden rechtlichen Fragen haben keine besonderen Schwierigkeiten geboten. Das Kantonsgericht erachtet, in Berücksichtigung des angeführten Rahmentarifs und der hievor genannten Kriterien, eine Parteientschädigung von Fr. 3'200.-- (inkl. Auslagen) als angemessen. Die Berufungsklägerin bezahlt der Berufungsbeklagten 7/8, d.h. Fr. 2'800.-- als Parteientschädigung, die Berufungsbeklagten der Berufungsklägerin Fr. 400.--.

**Das Kantonsgericht erkennt:**

1. Die Berufung vom 27. Januar 2014 und die Anschlussberufung vom 28. Februar 2014 werden abgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 1'600.-- werden zu 7/8 oder Fr. 1'400.-- der Berufungsklägerin und 1/8 oder Fr. 200.-- den Berufungsbeklagten auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss der Berufungsklägerin verrechnet.
3. Die Berufungsbeklagten bezahlen der Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren:
  - a) Fr. 200.-- für geleisteten Kostenvorschuss;
  - b) Fr. 400.-- als Parteienschädigung.
4. Die Berufungsklägerin bezahlt den Berufungsbeklagten für Berufungsverfahren Fr. 2'800.-- als Parteienschädigung.

Sitten, 25. Juni 2014