



**Kantonsgericht von Graubünden
Dretgira chantunala dal Grischun
Tribunale cantonale dei Grigioni**

Ref.:
ZK2 09 63

Chur, 13. Juli 2010

Schriftlich mitgeteilt am:

(Auf die gegen dieses Urteil beim Bundesgericht erhobene Beschwerde ist mit Urteil vom 21. März 2011 nicht eingetreten worden).

Urteil

II. Zivilkammer

Vorsitz	Kantonsrichter Hubert
RichterInnen	Kantonsrichter Bochsler und Kantonsrichterin Michael Dürst
Redaktion	Aktuarin Duff Walser

In der zivilrechtlichen Berufung

des A. und der B., Via Beklagte und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Dieter Marty, Alexanderstrasse 8, 7002 Chur,

gegen

das Urteil des Bezirksgerichts Surselva vom 16. Juni 2009, mitgeteilt am 25. August 2009, in Sachen des Y. und der Z., Kläger und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Remo Cahenzli, Städtlistrasse 12, 7130 Ilanz, gegen die Beklagten und Berufungskläger,

betreffend Forderung aus Mietvertrag

hat sich ergeben:

I. Sachverhalt

A. Y. und Z. sind Eigentümer des Mehrfamilienhauses „C.“ in D., welches aus vier Mietwohnungen besteht. Am 26. September 2003 schlossen sie mit A. per 1. November 2003 einen Mietvertrag über eine Wohnung im ersten Obergeschoss der „C.“ ab. Der monatliche Mietzins für die Wohnung einschliesslich Parkplatz betrug Fr. 1'250.00. In der zweiten Hälfte Oktober 2003 zog A. gemeinsam mit seiner damaligen Lebenspartnerin B. Kayser in die Mietwohnung ein, welche nach der Heirat der beiden Mieter als Familienwohnung genutzt wurde.

Mit Schreiben vom 20. November 2006 machten A. und B. gegenüber den Vermietern erstmals geltend, dass sich in der gemieteten Wohnung an mehreren Wänden Schimmelpilz gebildet habe. In der Folge zogen Y. und Z. verschiedene Fachleute bei, um die Ursache der Schimmelpilzbildung festzustellen.

B. Am 12. Februar 2007 gelangten A. und B. an die Schlichtungsbehörde für Mietwesen des Bezirkes Surselva. Sie verlangten zufolge des Schimmelbefalls eine Mietzinsreduktion und kündigten an, den Mietzins auf ein Sperrkonto der Schlichtungsbehörde zu hinterlegen.

Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 26. März 2007 kamen die Parteien überein, innert 10 Tagen einen gemeinsamen Experten zu bestimmen und diesen zu beauftragen, die Ursache der Schimmelpilzbildung festzustellen. Das Schlichtungsverfahren wurde deshalb bis zum Vorliegen des Gutachtens sistiert. In der Folge einigten sich die Parteien auf die Einsetzung von E., Ingenieurbüro für Hochbautechnik, __, als Experten, welcher am 9. Mai 2007 ein schriftliches Gutachten über die Feuchtigkeitsschäden im Mietobjekt erstattete. Darin gelangte der Experte zum Schluss, *„dass in dieser Mietwohnung gar nicht oder nur sehr wenig gelüftet wurde und somit die Feuchtigkeitsprobleme mit den Schimmelpilzbildungen erst dadurch entstanden sind.“* Es sei auch möglich, dass wenig gelüftet, dafür aber oft nasse Wäsche in den Räumen getrocknet worden sei. Demgemäss hielt der Gutachter weiter fest, dass die entstandenen Feuchteschäden und Schimmelpilzbildungen bei normalem Benutzerverhalten mit zwei- bis dreimaligem Stosslüften pro Tag nicht entstanden wären.

Mit Schreiben vom 4. Juni 2007 an die Vermieter lehnten A. und B. das Gutachten von E. ab, worauf das vorgängig sistierte Schlichtungsverfahren auf Ersuchen von Y. und Z. fortgesetzt wurde. Am 12. Juli 2007 erliess die

Schlichtungsbehörde schliesslich einen Nichteintretensentscheid, welcher unangefochten blieb.

C. In der Zwischenzeit waren die Parteien ausserhalb des Schlichtungsverfahrens übereingekommen, das Mietverhältnis per 31. März 2007 zu beenden. Die Rückgabe der Wohnung erfolgte am 2. April 2007, wobei gemäss dem von der Mieterschaft unterzeichneten Abgabeprotokoll in mehreren Räumen des Mietobjekts Schimmelpilz festgestellt wurde.

D. Mit Schreiben vom 19. November 2007 machten Y. und Z. gegenüber den ehemaligen Mietern A. und B. eine Forderung von Fr. 11'591.80 als Ersatz für die wegen falscher Benutzung entstandenen Schäden am Mietobjekt geltend. Deren Rechtsvertreter teilte den Vermietern am 24. Januar 2008 mit, er gehe davon, dass diese Angelegenheit vor der Schlichtungsstelle auszutragen sei.

E. In der Folge gelangten Y. und Z. am 9. Juni 2008 an die Schlichtungsbehörde für Mietwesen des Bezirks Surselva, wobei sie folgendes Rechtsbegehren stellten:

- „1. Die Beklagten seien zur Anerkennung und solidarischen Bezahlung von Fr. 13'645.90 samt 5% Zins seit dem 11. Dezember 2007 an die Kläger zu verpflichten.*
- 2. Unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten.“*

F. Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 3. September 2008 lediglich der Rechtsvertreter der Vermieter erschien und somit keine Einigung erzielt werden konnte, stellte die Schlichtungsbehörde am 3. September 2008 das Protokoll aus und teilte es den Parteien am 16. September 2008 mit.

G. Y. und Z. prosequierten in der Folge die Streitsache mit Prozesseingabe vom 1. Oktober 2008 an das Bezirksgericht Surselva, wobei ihr Rechtsbegehren unverändert blieb.

A. und B. liessen mit Prozessantwort vom 10. Dezember 2008 die kostenfällige Abweisung der Klage beantragen.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2009 verzichteten Y. und Z. auf eine Stellungnahme im Sinne von Art. 87 Abs. 2 ZPO.

H. Mit Urteil vom 16. Juni 2009, mitgeteilt am 25. August 2009, erkannte das Bezirksgericht Surselva:

„1. Die Klage wird gutgeheissen und die Beklagten werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, den Klägern CHF 13'645.00 nebst Zins zu 5% seit 11. Dezember 2007 zu bezahlen.

2. Die Kosten des Bezirksgerichts Surselva, bestehend aus:

- Gerichtsgebühr	CHF 7'000.00
- Schreibgebühr	CHF 760.00
- Barauslagen	<u>CHF 240.00</u>
total	<u>CHF 8'000.00</u>

gehen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beklagten.

Die Beklagten haben die Kläger überdies unter solidarischer Haftbarkeit ausseramtlich mit CHF 6'988.20 zu entschädigen.

3. (Mitteilung).“

I. Dagegen liessen A. und B. am 15. September 2009 Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden erheben. Ihre Rechtsbegehren lauten:

„1. Das Urteil des Bezirksgerichts Surselva vom 16. Juni / mitgeteilt am 25. August 2009 sei aufzuheben.

2. Die Klage sei, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zu Lasten der Kläger resp. Berufungsbeklagten.“

Mit Verfügung vom 12. Oktober 2009 ordnete der vorsitzende Richter das schriftliche Verfahren gemäss Art. 224 Abs. 2 ZPO an. Gleichzeitig setzte er der berufungsklägerischen Partei Frist zur Einreichung der schriftlichen Berufungsbegründung an, welche A. und B. nach gewährten Fristerstreckungen am 30. November 2009 beim Kantonsgericht einreichen liessen.

Ebenfalls innert erstreckter Frist liessen Z. und Y. am 20. Januar 2010 die Berufungsantwort einreichen. Sie beantragen die vollumfängliche Abweisung der Berufung unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge solidarisch zu Lasten der Berufungskläger, soweit darauf einzutreten sei.

Die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts fällte am 13. Juli 2010 ein Urteil in dieser Angelegenheit und teilte dieses den Parteien mit Datum vom 14. Juli 2010 im Dispositiv mit. Mit Schreiben vom 16. August 2010 liessen A. und B. fristgerecht eine vollständige, schriftlich begründete Ausfertigung des Entscheids beantragen.

Auf die Erwägungen im angefochtenen Urteil sowie auf die Begründung der Anträge in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, im Folgenden eingegangen.

II. Erwägungen

1. Gegen Urteile der Bezirksgerichte über vermögensrechtliche Streitigkeiten im Betrag von über Fr. 8'000.00 kann Berufung an das Kantonsgericht ergriffen werden (Art. 218 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 19 ZPO). Die Berufung ist innert der peremptorischen Frist von 20 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung des Urteils zu erklären und hat die formulierten Anträge auf Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und der Beurteile sowie neue Einreden, soweit solche noch zulässig sind, zu enthalten (Art. 219 Abs. 1 ZPO).

Die Berufung von A. und B. vom 15. September 2008 gegen das Urteil des Bezirksgerichts Surselva vom 16. Juni 2009, mitgeteilt am 25. August 2009, wurde frist- und formgerecht eingereicht, so dass darauf einzutreten ist.

2. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet eine Ersatzforderung der Vermieter in Höhe von Fr. 13'645.00 für Feuchtigkeitsschäden an der in ihrem Eigentum stehenden Mietwohnung in der „C.“ in D., welche gemäss Behauptung der Kläger wegen falschen Benutzerverhaltens der Berufungskläger entstanden sind.

Die Vorinstanz hat diesbezüglich im Wesentlichen auf die Feststellungen des Experten E. in seinem Schiedsgutachten vom 9. Mai 2007 sowie auf die damit im Einklang stehenden Zeugenaussagen von X., G., W. und E. abgestellt und ist gestützt darauf zum Ergebnis gelangt, dass die in der Mietwohnung festgestellten Feuchtigkeitsschäden auf unsorgfältiges Benutzerverhalten der Berufungskläger zurückzuführen seien. Entsprechend hielt das Bezirksgericht Surselva im angefochtenen Urteil fest, dass der Kausalzusammenhang zwischen dem falschen Benutzerverhalten der ehemaligen Mieter und dem seitens der Kläger ausgewiesenen Schaden gegeben sei und verpflichtete A. und B. den Klägern in Gutheissung der Klage Fr. 13'645.00 nebst Zins zu 5% seit 11. Dezember 2007 zu bezahlen.

Im vorliegenden Berufungsverfahren beantragen die Berufungskläger nun die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Urteils sowie die Abweisung der Klage, wobei sie in der schriftlichen Berufungsbegründung sowohl

Beanstandungen hinsichtlich des Zustandekommens des Schiedsgutachtervertrags wie auch Rügen betreffend die Person des Gutachters und den Inhalt des Gutachtens vorbringen. Überdies stellen A. und B. die vorinstanzliche Würdigung der Zeugenaussagen in Frage. Schliesslich beanstanden sie, dass der Gutachter E. einzig und allein im Auftrag der Berufungsbeklagten tätig gewesen sei, womit es sich bei seiner Expertise nur um ein Parteigutachten handle, welches nicht geeignet sei, Tatsachen zu beweisen. Im Folgenden gilt es daher ausgehend von diesen konkreten Einwänden der Berufungskläger zu prüfen, ob die Vorinstanz die Schadenersatzpflicht von A. und B. zu Recht bejaht hat oder aber die ehemaligen Mieter, wie von ihnen behauptet, an dem am Mietobjekt entstandenen Schaden kein Verschulden trifft.

3. Auszugehen ist dabei zunächst von der Kritik der Berufungskläger bezüglich des Zustandekommens des Schiedsgutachtervertrags.

Als Schiedsgutachtervertrag wird eine Vereinbarung bezeichnet, mittels derer ein Dritter beauftragt wird, für die Parteien eines Rechtsverhältnisses verbindlich bestimmte tatsächliche Feststellungen zu treffen oder bestimmte Rechtsfragen zu beantworten (vgl. BGE 129 III 535 E. 2; 117 Ia 365).

Dass sich die Parteien darauf geeinigt haben, einen gemeinsamen Experten einzusetzen und diesen zu beauftragen, die Ursachen für den Schaden am Mietobjekt (Schimmelpilzbildung) festzustellen, geht klar aus dem Entscheid der Schlichtungsbehörde für Mietwesen des Bezirks Surselva vom 12. Juli 2007 (KB 13) hervor. Darin wird nämlich ausdrücklich festgehalten, dass die Litiganten im Rahmen der von der Schlichtungsbehörde initiierten Vergleichsgespräche überein gekommen sind, innert 10 Tagen einen gemeinsamen Experten zu bestimmen und diesen zu beauftragen, die Schadensursache festzustellen (vgl. KB 13 Ziff. 2). Demgemäss ist auch die Vorinstanz unter Hinweis auf die diesbezügliche Feststellung im Entscheid der Schlichtungsstelle zu Recht zum Schluss gelangt, dass sich die Parteien in Bezug auf die Vorgehensweise zur Abklärung der Schadensursachen auf die gemeinsame Einsetzung und Beauftragung eines Experten geeinigt haben. Dies wird seitens der Berufungskläger denn auch nicht bestritten. Vielmehr räumen die Berufungskläger in ihrer Berufungsbegründung ausdrücklich ein, dass sie der Einsetzung eines Gutachters zugestimmt hätten und gehen dementsprechend von übereinstimmenden Willenserklärungen in Bezug auf die Bestellung eines Experten aus (vgl. Berufungsbegründung act. 12 S. 2 Ziff. II./B./4 und S. 3 Ziff. II./B./7). Zwischen den Parteien ist mithin unbestritten, dass insoweit Einigkeit

unter ihnen bestand, als zur Abklärung der Schadensursachen ein Experte eingesetzt und beauftragt werden sollte.

Die Berufungskläger erheben jedoch Rügen gegen die *Abwicklung* der Gutachtereinsetzung. Konkret machen sie in diesem Zusammenhang geltend, wie die Abwicklung der Gutachtereinsetzung vor sich gehen sollte, sei nie vereinbart worden. Auch seien sie bei der Experteneinsetzung, also bei der Suche, Beauftragung und Festlegung der Honorarhöhe des Gutachters nicht mit einbezogen worden. Vielmehr habe die gegnerische Partei ihnen den von ihr ausgewählten Gutachter an der Wohnungsbegehung ohne Erklärung präsentiert. Hilfsweise machen die Berufungskläger sodann Willensmängel bei der Bestimmung des Experten geltend.

a) Was das behauptete Fehlen einer Vereinbarung über die Bestimmung und Beauftragung des Experten sowie den dabei angeblich fehlenden Einbezug der Berufungskläger betrifft, bleibt vorweg festzustellen, dass dieser Vorwurf im Berufungsverfahren erstmals erhoben wurde und demzufolge schon aus diesem Grunde nicht zu hören ist (Art. 226 ZPO [Novenverbot]). Zwar schreibt das Bundesrecht den Schlichtungsbehörden und Gerichten im Verfahren bei Mietstreitigkeiten vor, dass sie den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen und die Beweise nach freiem Ermessen zu würdigen haben, wobei ihnen die Parteien alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorzulegen haben. Diese Anweisung an die Behörden statuiert jedoch nicht eine Untersuchungsmaxime im umfassenden Sinn, sondern lediglich die sogenannte soziale Untersuchungsmaxime. Die Parteien können daher über den Streitgegenstand frei verfügen. Überdies führt die Untersuchungsmaxime gemäss Art. 274 d Abs. 3 OR auch nicht dazu, dass jede vom kantonalen Recht festgesetzte Beschränkung der Überprüfungsbefugnis unbeachtlich wird. Vielmehr gilt, dass die Untersuchungsmaxime im Rechtsmittelverfahren durch kantonales Prozessrecht eingeschränkt werden darf. So sind die Kantone insbesondere frei, die Kognition der zweiten Instanz durch ein Novenverbot zu beschränken (vgl. BGE 125 III 231 E. 4.a S. 238 f. mit Hinweisen sowie Roger Weber, in: Basler Kommentar zum Obligationenrecht, Band I, Art. 1-529 OR, 4. Aufl., Basel 2007, N 5, 9 zu Art. 274 d), wie es auch in Art. 226 der bündnerischen ZPO statuiert ist. Das Novenverbot des bündnerischen Zivilprozessrechts ist daher auch im Verfahren betreffend Mietstreitigkeiten zulässig, womit die dargelegten neuen Vorwürfe der Berufungskläger im Berufungsverfahren nicht zu hören sind (vgl. auch PKG 2001 Nr. 3, E. 4).

Abgesehen davon, erweisen sie sich aber auch als offensichtlich unzutreffend. Wie bereits ausgeführt, wurde gemäss Entscheid der Schlichtungsstelle vom 12. Juli 2007 zwischen den Parteien vereinbart, dass der Experte von ihnen gemeinsam bestimmt und beauftragt werde (vgl. KB 13 S. 2 Ziff. 2 Abs. 3). Dies ist in der Folge denn auch geschehen. Die Berufungsbeklagten haben nämlich den Berufungsklägern mit E-Mail-Schreiben vom 28. März 2007 E. als Experten und gleichzeitig den 30. März 2007 als Instruktionstermin vorgeschlagen, worauf die Berufungskläger diesen Termin gleichentags bestätigt und damit ihr Einverständnis bekanntgegeben haben (vgl. KB 27), und zwar ohne dass sie Einwände gegen den vorgeschlagenen Gutachter oder diesbezüglich einen Gegenvorschlag vorgebracht haben. Vielmehr haben sie sich ausdrücklich mit dem Terminvorschlag für die Wohnungsbegehung mit dem angebotenen Experten einverstanden erklärt, was darauf schliessen lässt, dass sie auch mit der Wahl des Gutachters einverstanden waren. Dies im Übrigen umso mehr, als die Berufungskläger in der Folge, wie dem Expertenbericht zu entnehmen ist (vgl. KB 15) und auch die Zeugenaussagen von E. bestätigen (vgl. act. V./5. Ziff. 4 S. 3), am 30. März 2007 an der vereinbarten Wohnungsbesichtigung mit eben diesem Experten teilgenommen und auch dabei keinerlei Einwände gegen diesen erhoben haben. Anlässlich dieser Wohnungsbegehung haben die Parteien das Mietobjekt gemeinsam mit dem Gutachter E. besichtigt, wobei letzterer die festgestellten Schäden aufgenommen hat. Soweit seitens der Berufungskläger tatsächlich Einwände gegen E. als Gutachter vorhanden gewesen wären, hätten erstere somit wohl kaum vorbehaltlos an der von eben diesem abgewickelten Schadensaufnahme teilgenommen, sondern ihre Bedenken gegenüber dem Experten spätestens zu diesem Zeitpunkt geltend gemacht. Auch anlässlich der Wohnungsbesichtigung haben die Berufungskläger indes keinerlei Einwände gegen die Einsetzung von E. als Gutachter erhoben, womit sie dessen Beauftragung zumindest stillschweigend bestätigt haben.

Daran vermag auch der Einwand der Berufungskläger nichts zu ändern, wonach sie als kürzlich Zugezogene keine Ahnung gehabt hätten, wen man im Ort als Experte betreffend Feuchtigkeitsschäden beiziehen könnte. Diese Argumentation erweist sich nämlich offenkundig als Schutzbehauptung, zumal die Berufungskläger im Zeitpunkt der Erteilung des Gutachterauftrages im Jahre 2007 schon rund vier Jahre Mieter der Wohnung in der „C.“ in D. waren (Mietbeginn 1. November 2003 [KB 2]). Überdies lässt sich dem Mietvertrag entnehmen, dass auch die frühere Adresse der Berufungskläger in D. war (vgl. KB 2). Bei dieser

Sachlage kann folglich im Falle von B. und A. entgegen ihrer Behauptung keineswegs von „kürzlich Zugezogenen“ gesprochen werden. Selbst wenn dies zutreffen würde, wäre es im Übrigen den Berufungsklägern obliegen, sich selbst nach in Frage kommenden Gutachtern zu erkundigen. Dies haben B. und A. indes unterlassen. Statt dessen haben sie den Expertenvorschlag der Vermieter unwidersprochen und unter Bestätigung des vorgeschlagenen Besichtigungstermins zur Kenntnis genommen sowie anschliessend ohne Einwände an der von diesem durchgeführten Schadensabnahme teilgenommen. Die Berufungskläger haben mithin durch ihr Verhalten zum Ausdruck gebracht, dass sie mit dem Expertenvorschlag der Gegenpartei einverstanden sind und diesen akzeptieren. Darauf haben sich B. und A. behaften zu lassen, womit sich die entsprechenden Rügen der Berufungskläger nicht nur als verspätet, sondern darüber hinaus auch als unbegründet erweisen.

b) Dasselbe gilt auch für die weitere Kritik der Berufungskläger, wonach über die Vergütung des Gutachters keine Vereinbarung getroffen worden sei, obgleich es sich dabei um einen wesentlichen Punkt handle, welcher Inhalt einer gegenseitigen Vereinbarung hätte sein müssen.

Zunächst ist nämlich auch dieser Einwand völlig neu und mit Blick auf das im Berufungsverfahren geltende Novenverbot (vgl. Art. 226 Abs. 1 ZPO) schon daher nicht zu hören (vgl. BGE 125 III 231 E. 4.a S. 238 f. sowie oben E. 3.a. S. 7 f. mit Hinweisen). Es ist sodann nicht ersichtlich, ob die Berufungskläger mit diesem Einwand das Zustandekommen des Gutachtervertrages an sich in Frage stellen wollen oder bloss die Höhe der Entschädigung als Schadensposition. Jedenfalls bleibt aber klar festzuhalten, dass – wie im Folgenden zu zeigen sein wird –beides unbehelflich wäre.

Zunächst gilt es festzustellen, dass es sich bei der Regelung der Vergütung des Gutachters um keinen wesentlichen Vertragspunkt handelt. Der Kreis der sogenannten *essentialia negotii* beschränkt sich auf jene Teile des Vertragsinhaltes, welche einer Regelung durch die Parteien selbst bedürfen, weil sonst eine Lücke offen bliebe, die weder durch Gesetz noch durch Gewohnheitsrecht oder Richterrecht geschlossen werden könnte. Aus diesen Punkten besteht der unentbehrliche „*Geschäftskern*“, worüber in jedem Fall – und zwar bei Nominat- und bei Innominatkontrakten – Konsens bestehen muss, damit der Vertrag „*ein sinnvolles Ganzes*“ darstellt und im Streitfall durchgesetzt werden kann. Es handelt sich somit um Vertragspunkte, für die es nicht nur an einer anwendbaren Regel des Gesetzes oder Gewohnheitsrechts, sondern auch an der

Möglichkeit einer gerichtlichen Vertragsergänzung fehlt. Ohne Einigung über sie ist die Rechtslage, die der Vertrag begründen soll, nur unvollständig geregelt, was dem Zweck des Vertragsschlusses widerspricht (vgl. Peter Gauch/Walter R. Schluemp/Jörg Schmid/Heinz Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 9. Aufl., Zürich 2008, S. 63 N 335 mit Hinweisen).

Von einer solchen Vertragslücke kann jedoch hinsichtlich der Kostenregelung (Grundsatz, Höhe, Verteilung) für den durch Schiedsgutachtervertrag beauftragten Experten nicht die Rede sein. Mit der anlässlich der Schlichtungsverhandlung getroffenen Vereinbarung haben sich die Parteien darüber geeinigt, einen gemeinsamen Experten zu bestimmen und diesen damit zu beauftragen, die Schadensursache festzustellen (KB13 S. 2 Ziff. 2). Damit sind sich die Parteien über den für das Zustandekommen des Vertrages geforderten, aber auch genügenden Inhalt einig geworden. Die Festsetzung der Vergütung bildet kein Gültigkeitserfordernis. Diese kann nämlich im Rahmen der gemeinsamen Einsetzung des Gutachters ohne weiteres auch noch nachträglich bestimmt werden. Mit der gemeinsamen Einsetzung des Gutachters wird ein Auftragsverhältnis begründet, für welches die Vereinbarung eines Entgelts für die Arbeitsleistung nicht Gültigkeitsvoraussetzung und nicht einmal essentielle des Vertrages ist (vgl. BGE 116 II 695 E. 2.b.bb. S. 697). Gemäss Art. 394 Abs. 3 OR ist im Auftragsrecht eine Vergütung zu leisten, wenn sie verabredet oder üblich ist, wobei dort, wo die Geschäfts- oder Dienstleistung wie im Falle der vorliegenden Gutachtertätigkeit von E. berufsmässig geschieht, Entgeltlichkeit die Regel ist (Roger Weber, in: Basler Kommentar zum Obligationenrecht, Band I, Art. 1-529 OR, 4. Aufl., Basel 2007, N 16, 35, 36 zu Art. 394; Heinrich Honsell, Schweizerisches Obligationenrecht, 8. Aufl., Bern 2006, § 23 Ziff. V./4. S. 323 mit Hinweisen). Dabei ist mit einem Grossteil der Lehre davon auszugehen, dass die Übung gegebenenfalls nicht nur den Grundsatz der Entgeltlichkeit sondern auch die Höhe der Vergütung bestimmt, falls diese von den Parteien nicht vereinbart worden ist (vgl. Roger Weber, in: Basler Kommentar zum Obligationenrecht, a.a.O., N 37 ff. zu Art. 394; Heinrich Honsell, a.a.O., § 23 Ziff. V./4. S. 323 mit Hinweisen). Kann aber hinsichtlich der Vergütung des Experten sowohl im Grundsatz wie auch betreffend die Höhe auf die Verkehrsübung abgestellt werden, so vermag die fehlende Regelung der Gutachterkosten nicht das Scheitern des Vertragsschlusses zu bewirken. Abgesehen davon liegt es auf der Hand und ergibt sich aus dem dargelegten notwendigen Inhalt der Vereinbarung, dass die Gutachterkosten im Falle des Nachweises eines fehlerhaften Benutzerverhaltens der Berufungskläger zu deren Lasten gehen. Das Gutachten

wurde von den Parteien gemeinsam zur Abklärung der Schadensverursachung eingeholt. Im Falle des Nachweises einer adäquat kausalen Sorgfaltspflichtverletzung der Berufungskläger haben diese somit logischerweise auch die Kosten der Expertise zu tragen. Es handelt sich nämlich in diesem Fall auch bei den Gutachterkosten um Auslagen, welche von den Berufungsklägern durch ihr unsorgfältiges Benutzerverhalten adäquat kausal verursacht worden und damit zu erstatten sind (vgl. dazu auch unten E. 6 S. 18 f.). Nach dem Gesagten steht daher entgegen der Auffassung der Berufungskläger fest, dass der vorliegende Schiedsgutachervertrag trotz fehlender Regelung der Gutachterkosten gültig zustande gekommen ist. Es verstösst nebenbei bemerkt auf das Gröbste gegen Treu und Glauben, den Experten zunächst arbeiten zu lassen, um sich dann im Nachhinein auf den Standpunkt zu stellen, es sei keine Vergütung vereinbart worden. Hätten die Berufungskläger das Honorar des Gutachters zum Vornherein festlegen wollen, hätten sie dies bei der Mandatierung, spätestens aber anlässlich der Begehung des Mietobjekts mit dem Experten klären können und müssen. Da sie dies aber unterlassen haben, ist also ein Honorar in üblicher Höhe geschuldet.

Davon ausgehend, dass sich die Kritik der Berufungskläger auch gegen die Höhe der Vergütung als Schadensposition richtet, bleibt in diesem Zusammenhang ausserdem festzuhalten, dass die vom Experten gestellte Rechnung (vgl. KB 21) dem üblichen Ansatz entspricht und auch hinsichtlich des geltend gemachten Zeitaufwands offensichtlich angemessen erscheint. Entsprechend wurde sie von den Berufungsklägern im Rahmen der Prozessantwort denn auch mit keinem Wort in Frage gestellt. Ebenso fehlt diesbezüglich in der Berufungsbegründung eine substantiierte Bestreitung, weshalb die Berufungskläger auch mit dieser Rüge nicht durchzudringen vermögen.

c) Schliesslich machen die Berufungskläger geltend, dass sie keine Kenntnis von der Beziehung des Experten zu den Berufungsbeklagten gehabt hätten. Es liege daher in Bezug auf die Person des Gutachters ein Willensmangel vor, womit auch aus diesem Grunde kein gültiger Gutachervertrag zustande gekommen sei (vgl. Berufungsbegründung act. 12 Ziff. II./B. 8).

Auch dieser Einwand wird in der Berufungsbegründung erstmals erhoben. In der Prozessantwort machten die Berufungskläger keine Willensmängel geltend. Dort wird lediglich moniert, beim Experten handle es sich um einen persönlichen Bekannten der Kläger (vgl. act. I./2 Ziff. B./9 S. 4) Von Willensmängeln ist in

diesem Zusammenhang keine Rede. Darüber hinaus ist auch aus den übrigen Akten diesbezüglich nichts zu entnehmen. Wohl haben die Berufungskläger der Gegenpartei mit Schreiben vom 4. Juni 2007 mitgeteilt, dass sie das Gutachten von E. ablehnen und die dadurch entstandenen Kosten ihrer Auffassung nach nicht in ihre Verpflichtung fallen würden (vgl. KB 16). Aus dem fraglichen Aktenstück ist nun aber entgegen der Ansicht der Berufungskläger nicht einmal ansatzweise ein Hinweis auf einen Willensmangel zu entnehmen. Lediglich die darin zum Ausdruck gebrachte Ablehnung der Gutachterrechnung genügt selbstredend nicht, um einen Willensmangel hinsichtlich des Zustandekommens des Schiedsgutachtervertrages geltend zu machen. Der in der Berufungsbegründung dargelegten Auffassung der Berufungskläger, sie hätten mit der Ablehnung der Rechnung und der Person des Gutachters rechtzeitig zu erkennen gegeben, dass sie sich nicht an den Vertrag halten wollten (vgl. Berufungsbegründung act. 12 Ziff. II./B./8), kann folglich in keiner Weise beigespflichtet werden. Kommt hinzu, dass selbst in der Berufungsbegründung nicht näher darauf eingegangen und substantiiert wird, um was für einen Willensmangel es sich handeln soll. So werden die gesetzlichen Voraussetzungen für die Annahme eines Willensmangels (beispielsweise beim Irrtum: Irrtum als solcher, Wesentlichkeit, Kausalität) weder im Einzelnen behauptet, geschweige denn unter Beweis gestellt.

Der Einwand, es liege ein Willensmangel in Bezug auf die Person des Gutachters vor, kann folglich schon aus diesen Gründen nicht gehört werden, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Auf die von den Berufungsklägern behauptete persönliche Beziehung zwischen der Gegenpartei und dem Gutachter wird allerdings unten (vgl. E. 4.a. S. 13 f.) in Zusammenhang mit der Behandlung der ebenfalls damit begründeten Rüge der Befangenheit des Gutachters zurückzukommen sein.

d) Zusammenfassend ergibt sich somit, dass sich die dargelegten Einwände der Berufungskläger betreffend das Zustandekommen des Schiedsgutachtervertrages allesamt als unbehelflich erweisen. Die Vorinstanz ist folglich zu Recht vom Vorliegen eines Schiedsgutachtervertrages ausgegangen, wobei entgegen den nachfolgend zu behandelnden weiteren Einwänden der Berufungskläger auch die Verbindlichkeit der Gutachterfeststellungen für die Parteien und das Gericht klar zu bejahen ist (vgl. dazu unten E. 4 S. 13 ff.).

4. Die Verbindlichkeit des Schiedsgutachtens bedeutet, dass die Parteien und der Richter an die darin enthaltenen Feststellungen gebunden sind.

Eine freie Beweiswürdigung ist bezüglich jener Punkte also ausgeschlossen. Die Bindungswirkung ist aber nicht absolut. Sowohl die Parteien wie auch das Gericht sind durch das Schiedsgutachten nur insoweit gebunden, als die unterliegende Partei nicht beweisen kann, dass die Feststellungen im Schiedsgutachten inhaltlich offensichtlich unrichtig oder in Missachtung wesentlicher Verfahrensbestimmungen zustande gekommen sind. Als rechtserhebliche Verfahrensmängel kommen dabei unter anderem die Ausschluss- und Ablehnungsgründe gemäss Art. 42 GOG sowie Verletzungen des rechtlichen Gehörs und des Prinzips der Gleichstellung der Parteien in Frage. Inhaltlich genügt sodann nicht jede Unrichtigkeit des Gutachtens, um dessen Unverbindlichkeit zu bewirken. Vielmehr kann es in Bezug auf seinen Inhalt bloss mit den Einwänden angefochten werden, es sei offensichtlich ungerecht, willkürlich, unsorgfältig, fehlerhaft oder in hohem Grade der Billigkeit widersprechend oder es beruhe auf falscher tatsächlicher Grundlage beziehungsweise sei unter Einfluss einer Drohung oder Täuschung zustande gekommen (vgl. dazu BGE 129 III 535 E. 2.1 mit Hinweisen auf BGE 71 II 194 f.; 67 II 146 E. 3.; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 1997, N 5, 6 zu § 258 mit Hinweisen; Roland Hürlimann, Das Schiedsgutachten als Weg zur aussergerichtlichen Beilegung von Baustreitigkeiten, in: BR 1992, S. 109 Ziff. III./7 und 8).

a) Die Berufungskläger ziehen die Verbindlichkeit des Gutachtens in Zweifel, indem sie zunächst die Befangenheit des Experten rügen. Konkret machen sie geltend, die Berufungsbeklagten hätten einen persönlichen Bekannten als Gutachter beigezogen. Letzterer hätte „anlässlich seiner Arbeiten“ mit der Gegenpartei „duzis“ gemacht (vgl. Berufungsbegründung act. 12 Ziff. II./B./5 f., 8).

Gemäss Art. 190 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 42 Abs. 1 lit. b GOG bedarf es eines besonderen Freundschaftsverhältnisses, damit ein Sachverständiger in den Ausstand treten muss. Ein besonderes Freundschaftsverhältnis wurde jedoch vorliegend sowohl von den Berufungsbeklagten wie auch vom Experten als Zeuge unter Hinweis auf Art. 307 StGB glaubhaft in Abrede gestellt. Wohl räumte E. anlässlich seiner Zeugenbefragung ein, dass er schon Gast im Restaurant der Berufungsbeklagten gewesen sei und anlässlich seiner Arbeiten mit den Klägern „duzis“ gemacht habe. Dabei stellte er allerdings ausdrücklich klar, dass er keinerlei private Kontakte zu diesen habe (vgl. Zeugenaussage act. V./5. S. 1, 5). Ein besonderes Freundschaftsverhältnis, wie es Art. 190 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 42 Abs. 1 lit. b GOG voraussetzt, ist folglich nicht nachgewiesen und erscheint, wenn

der Gutachter und die Berufungsbeklagten *erst* anlässlich der Arbeiten „duzis“ machten, denn auch nicht naheliegend. Der Umstand, dass der Experte offenbar mit den Berufungsbeklagten „duzis“ gemacht hat, ist zwar nur schwer begreiflich und erscheint gegenüber der Gegenpartei nicht gerade vertrauensfördernd. Er reicht jedoch für sich alleine und ohne weitere Anhaltspunkte nicht aus, um den Experten als befangen erscheinen zu lassen und das Gutachten für unbeachtlich zu erklären. Ein solcher Umstand bedeutet nämlich noch nicht, dass ein eigentliches Freundschaftsverhältnis besteht (vgl. Beschluss der Justizaufsichtskammer des Kantonsgerichts von Graubünden vom 3. März 2009 [JAK 09 1], E. 3 S. 6, wobei in diesem Fall schon vor dem Verfahren eine Duzbrüderschaft bestand). Dies gilt vorliegend im Übrigen umso mehr, als keinerlei Anzeichen vorliegen, welche Skepsis hinsichtlich der Unparteilichkeit des Gutachters rechtfertigen würden. Dessen Ausführungen im Gutachten sind nämlich durchwegs schlüssig und nachvollziehbar und die Äusserungen des Gutachters lassen keine Zweifel an seiner Unparteilichkeit aufkommen. Abgesehen davon werden die Ergebnisse des Gutachters auch durch das übrige Beweisergebnis, insbesondere die Zeugenaussagen bestätigt, wobei darauf weiter unten (vgl. E. 5. a. und b. S. 16 f.) näher einzugehen sein wird. Darüber hinaus kann sich die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts in diesem Zusammenhang darauf beschränken, anstelle weiterer eigener Begründung auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz Bezug zu nehmen (vgl. E. 2. b S. 8 letzter Absatz f. des angefochtenen Urteils [act. VIII./1.]).

Der Vollständigkeit halber bleibt im Übrigen nochmals festzuhalten, dass an der gemeinsamen Begehung vom 30. März 2007 sowohl die Berufungsbeklagten wie auch die Berufungskläger teilgenommen haben und somit die Möglichkeit hatten, Fragen an den Gutachter zu richten und diesen auf allfällige Besonderheiten in der Mietwohnung hinzuweisen. Folglich wurden auch das Prinzip der Gleichstellung der Parteien und der Grundsatz des rechtlichen Gehörs nach allen Seiten hin gewahrt. Es sind somit auch unter diesem Aspekt betrachtet keine rechtserheblichen Verfahrensmängel ersichtlich, welche auf die Unverbindlichkeit des Gutachtens schliessen liessen.

b) Entsprechend erweisen sich auch die berufungsklägerischen Rügen am Inhalt des Gutachtens als weitgehend unzutreffend und vermögen an der Richtigkeit und Verbindlichkeit des Gutachtens keine Zweifel zu begründen.

Konkret monieren die Berufungskläger in diesem Zusammenhang, der Experte habe die Messungen der Firma H. AG übernommen, obwohl diese

gemäss Zeugenaussagen von X. ungenau seien. Zusammenfassend habe der Zeuge X. erklärt, dass die Messdaten unbrauchbar gewesen seien. Der Experte habe jedoch keine neuen Messungen verlangt und auch keine eigenen Messungen vorgenommen. Das auf diesen fehlerhaften Daten beruhende Gutachten dürfe deshalb nicht als Basis für die Urteilsfindung herangezogen werden (vgl. Berufungsbegründung act. 12 Ziff. II./B./10-13). Die Berufungskläger verkennen dabei jedoch, dass der Zeuge X. die Messung der H. AG keineswegs als unbrauchbar bezeichnet hat. Er sagte bloss aus, „*dass diese nicht genau stimmen könnte*“ (vgl. Zeugenaussage act. V./3. S. 4 Ziff. 9). Von nachweislich falschen oder unbrauchbaren Zahlen spricht der Zeuge indes nicht, wobei diesbezüglich auf das entsprechende Zeugeneinvernahmeprotokoll zu verweisen ist und darüber hinaus auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Urteil Bezug genommen werden kann (vgl. vorinstanzliches Urteil act. V.III./1. E. 2.b, S. 7, letzter Absatz f. [Art. 229 Abs. 3 ZPO]). Darüber hinaus hat E. die Messungen der H. AG anlässlich der Wohnungsbegehung vom 30. März 2007 mittels eigener Messungen der relativen Luftfeuchtigkeit und der Raumlufttemperatur mit einem Handmessgerät kontrolliert und die Ergebnisse miteinander verglichen, womit sich die Behauptung, der Experte habe keine eigenen Messungen vorgenommen, klar als falsch erweist. Dabei ist wesentlich, dass sich beim Vergleich der Messergebnisse praktisch die gleichen Resultate ergeben haben (vgl. Zeugenaussage E. act. V./5., S. 2 Ziff. 2). Darüber hinaus werden diese Messergebnisse, welche eine hohe Luftfeuchtigkeit konstatieren, nicht nur durch die Zeugenaussagen bestätigt, auf die weiter unten zurückzukommen sein wird (vgl. dazu E. 5.b S. 17 f.), sondern auch durch die übrigen Feststellungen des Gutachters anlässlich der Wohnungsbegehung. Danach habe nämlich die Luft in der von den Berufungsklägern gemieteten Wohnung eine derart hohe Luftfeuchtigkeit aufgewiesen, dass man die Luft – wie es der Experte in seinem Fachjargon ausdrückt – „*schneiden*“ konnte (vgl. Zeugenaussage E. act. V./5. S. 3 Ziff. 4). Diese Feststellung steht im Übrigen auch im Einklang mit den Ausführungen im Gutachten, wonach anlässlich der Wohnungsbegehung eine sehr hohe und unangenehme Luftfeuchtigkeit in der Wohnung herrschte beziehungsweise in allen Räumen sowohl die Raumlufttemperatur wie auch die relative Luftfeuchtigkeit viel zu hoch gewesen sei und die entsprechenden Werte zum Teil sogar annähernd dem Innenklima eines Hallenbades entsprochen hätten (vgl. KB 15 S. 3). Nach dem Gesagten erweist sich daher auch diese Rüge als unbehelflich, und die von den Berufungsklägern geltend gemachten inhaltlichen Mängel des Gutachtens sind klar zu verneinen.

Zusammenfassend leidet das von E. erstellte Gutachten somit weder an einem rechtserheblichen Verfahrensmangel noch sind inhaltlich schwerwiegende Mängel ersichtlich, welche die Unverbindlichkeit der Expertise zur Konsequenz hätten. Vielmehr liegt ein inhaltlich nachvollziehbares und schlüssiges Gutachten vor, welches hinsichtlich der in Auftrag gegebenen Beantwortung der Frage nach der Ursache für die Schimmelpilzbildung in der Mietwohnung der Berufungskläger sowohl für die Parteien wie auch für das angerufene Gericht verbindlich ist. An die diesbezügliche gutachterliche Schlussfolgerung, wonach die Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildungen im Mietobjekt auf ungenügendes Lüften zurückzuführen seien (vgl. KB 15 S. 4), sind mithin nebst den Parteien auch die beurteilenden Richter gebunden, womit die Schadensverursachung durch die Berufungskläger entgegen ihrer Auffassung hinreichend nachgewiesen ist.

5. Selbst wenn, wie von den Berufungsklägern behauptet, nicht von einem Schiedsgutachten ausgegangen würde, läge im Übrigen zumindest ein im Auftrag beider Parteien eingeholtes Privatgutachten vor, welches beweismässig ohne weiteres anzuerkennen ist (Frank/Sträuli /Messmer, a.a.O., vor § 171 ff. N 4; BGE 86 II 129 E. 3; PKG 2002 Nr. 7 E. 4.c S. 64 f.).

a) Dabei ist vorliegend davon auszugehen, dass E. als anerkannter Fachmann auf dem Gebiet der Schimmelpilzproblematik über umfassende Kenntnisse und eine reiche Erfahrung verfügt. Der Experte ist Bauingenieur und betreibt in T. ein eigenes Ingenieurbüro für Hochbautechnik (vgl. KB 15 sowie Zeugenaussage E. act. V./5. S. 1, S. 2 Ziff. 1). Laut seinen Angaben hat er zusätzlich ein Nachstudium der Bauphysik absolviert und ist seit rund 35 Jahren in seinem Beruf tätig, wobei er mehrmals im Jahr sowohl von privaten Auftraggebern wie auch seitens der öffentlichen Hand für Abklärungen auf dem Gebiete der Schimmelpilzproblematik herangezogen wird (vgl. Zeugenaussage E. act. V./5. S. 2 Ziff. 1). E. erscheint daher fraglos befähigt, die Frage nach den Ursachen für den in der Mietwohnung festgestellten Schimmelpilzbefall in zuverlässiger Weise beantworten zu können, was von den Berufungsklägern denn auch nicht in Zweifel gezogen wird. Kommt hinzu, dass seine Schlussfolgerungen im Gutachten durchwegs schlüssig und nachvollziehbar sind und darüber hinaus keinerlei Zweifel an ihrer Richtigkeit offen lassen. Dies nicht zuletzt auch mit Blick darauf, dass der Gutachter als sachverständiger Zeuge seine Expertiseergebnisse nachvollziehbar bestätigt hat (vgl. Zeugenaussage E. act. V./5. Ziff. 2, 4 ff. und Ausführungen zu den Ergänzungsfragen sowie die zu bestätigenden Ausführungen der Vorinstanz [act. VIII./1. E. 2.b S. 7 2. Absatz f.], auf die unter

Hinweis auf Art. 229 Abs. 3 ZPO Bezug genommen werden kann). So hat E. anlässlich seiner Zeugeneinvernahme ausdrücklich klargestellt, dass die Schimmelpilzbildung seiner Auffassung nach auf mässiges bis schlechtes Lüften der Räume zurückzuführen sei (vgl. Zeugenaussage E. act. V./5. Ziff. 5 S. 4), wobei er die dargelegten Wahrnehmungen nur aufgrund seiner Sachkunde als sachverständiger Zeuge machen konnte.

b) Entgegen dem weiteren Einwand der Berufungskläger passen die Schlussfolgerungen des Experten zudem widerspruchlos in das Ergebnis, welches sich aus dem übrigen Beweismaterial, namentlich aus den Zeugenaussagen ergibt.

Zwar wenden die Berufungskläger zutreffend ein, keiner der befragten Zeugen habe bestätigen können, dass sie die Wohnung nicht genügend gelüftet hätten (vgl. Berufungsbegründung act. 12 Ziff. II./B./14). Dem bleibt allerdings entgegenzuhalten, dass die Zeugen naturgemäss keine Aussagen über das Lüftungsverhalten der Berufungskläger machen können, da dies eine permanente Anwesenheit oder Beobachtung der Mieter bedingen würde und von einer solchen nicht ausgegangen werden kann. Die Aussagen verschiedener Zeugen bestätigen aber zumindest, dass vor dem Einzug der Berufungskläger in die Wohnung keine Feuchtigkeits- oder Schimmelpilzprobleme vorlagen. So gab der Maler G. vor Bezirksgericht zu Protokoll (vgl. Zeugenaussage act. V./2. S. 2 ad. 2), dass die Wände der Wohnung vor dem Neuanstrich im Oktober 2003 eine normale Abnützung aufgewiesen hätten und kein Schimmelpilzbefall bestanden habe. Entsprechend bestätigte auch der Elektroinstallateur J., dass die Wände der betreffenden Mietwohnung im Jahre 2002 keine Feuchtigkeitsschäden aufgewiesen hätten (vgl. Zeugenaussage act. V./1. S. 2 ad. 4, 5, 6). Ebenso gab es beim Nachmieter der Berufungskläger gemäss eigenen Angaben keine derartigen Probleme (vgl. Zeugenaussage act. V./6. S. 2 ad. 2 sowie Ergänzungsfrage 1.). Die Zeugen G., X., W. und E. bestätigen überdies allesamt übereinstimmend die auffallend hohe Luftfeuchtigkeit und Raumlufttemperatur in der Wohnung während des Mietverhältnisses mit den Berufungsklägern (vgl. act. V./2. ad. 3 und 4; V./3. Ziff. 2 S. 2, Ziff. 4 S. 3; V./4. ad. 4 S. 2; act. V./5. Ziff. 4 S. 3, S. 5 1. Absatz der Ergänzungsfragen). Was den morschen Fensterrahmen in der Dusche anbelangt, ist sodann entgegen der Behauptung der Berufungskläger (vgl. Berufungsbegründung act. 12 Ziff. II./B./14) weder eine falsche Materialwahl noch ein falscher Standort des Fensters ausgewiesen. Die Zeugenaussagen geben folglich – wie auch von der Vorinstanz zutreffend erwogen (vgl. die Ausführungen im angefochtenen Urteil act. VIII./1., E. 2.b S. 8 unten f.; E. 2.c S.

11 2. Absatz, auf die ergänzend verwiesen werden kann) – mit dem übrigen Beweisergebnis, insbesondere dem Gutachten und den Aussagen des Experten ein schlüssiges und widerspruchsfreies Bild, welches eindeutig auf die Schadensverursachung durch ungenügendes Lüften der Wohnung schliessen lässt.

Selbst unter der Annahme der Berufungskläger, es handle sich bei den gutachterlichen Feststellungen lediglich um ein Privatgutachten, wäre folglich der Beweis der adäquat kausalen Schadensverursachung durch unsorgfältiges Benutzerverhalten der Berufungskläger mittels der nachvollziehbaren und schlüssigen Feststellungen des Experten, dessen übereinstimmenden Aussagen als sachverständiger Zeuge sowie der damit in Einklang stehenden Zeugenaussagen zweifelsfrei erbracht. Die Vorinstanz ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass eine für den Schaden adäquat kausale Sorgfaltspflichtverletzung der Berufungskläger vorliegt und diese somit für den eingetretenen Schaden aufzukommen haben (vgl. dazu auch die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Urteil act. VIII./1., E. 2.b S. 8 unten f.; E. 2.c S. 11 2. Absatz, auf die anstelle weiterer eigener Begründung Bezug genommen werden kann [Art. 229 Abs. 3 ZPO]).

6. Zu den einzelnen Schadenspositionen äussern sich die Berufungskläger schliesslich nicht. Die Forderungen der Berufungsbeklagten sind denn auch detailliert ausgewiesen, wobei auch diesbezüglich im Wesentlichen auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden kann (vgl. vorinstanzliches Urteil act. VIII./1. E. 2.c S. 10 f.). Fragen könnte man sich höchstens, ob die Kosten des Gutachters ebenfalls zu den Schadenspositionen gehören, da dessen Einholung im Rahmen eines anderen Verfahrens vor der Mietschlichtungsstelle vereinbart worden ist. Daraus könnte man schliessen, es handle sich um Verfahrenskosten des Schlichtungsverfahrens, über die in jenem Verfahren hätte entschieden werden müssen. Dem ist aber nicht so. Die Parteien kamen nämlich überein, selbst ein Gutachten in Auftrag zu geben und das Schlichtungsverfahren bis zum Vorliegen des Gutachtens sistieren zu lassen. Sie vereinbarten somit, ausserhalb des laufenden Verfahrens einen Gutachter mit der Klärung der Schadensverursachung zu beauftragen, wobei der Auftrag gemeinsam erteilt wurde und die Kosten in der Folge von den Berufungsbeklagten bevorschusst wurden (vgl. KB 21, 22). Zweck des gemeinsam eingeholten Gutachtens war also gerade die Abklärung der Verursacherfrage, wobei nach dem Gesagten fest steht, dass der Schimmelpilzbefall allein auf das unsorgfältige Benutzerverhalten der Berufungskläger zurückzuführen ist. Es handelt sich bei

den Gutachterkosten folglich um eine Auslage, die von den Berufungsklägern adäquat kausal verursacht worden und demzufolge auch von ihnen zu ersetzen ist.

7. Im Ergebnis erweisen sich die Rügen der Berufungskläger – soweit sie überhaupt zu hören sind – somit allesamt als unbegründet. Ist aber die Berufung von B. und A. demnach abzuweisen, so gehen die Kosten des Berufungsverfahrens vollumfänglich und unter solidarischer Haftung zu Lasten der Berufungskläger (vgl. Art. 223 ZPO in Verbindung mit Art. 122 Abs. 1 ZPO). Ausserdem werden B. und A. solidarisch verpflichtet, der Gegenpartei für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht eine angemessene Umtriebsentschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 223 ZPO in Verbindung mit Art. 122 Abs. 2 ZPO), welche von der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts dem mutmasslich notwendigen Aufwand entsprechend und unter Einrechnung der Mehrwertsteuer auf Fr. 2'500.00 festgesetzt wird.

III. Demnach wird erkannt

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.00 und einer Schreibgebühr von Fr. 336.00, total somit Fr. 5'336.00, gehen unter solidarischer Haftung zu Lasten der Berufungskläger.
3. Die Berufungskläger werden überdies verpflichtet, den Berufungsbeklagten für das Verfahren vor der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts unter solidarischer Haftung eine Umtriebsentschädigung von Fr. 2'500.00 einschliesslich Mehrwertsteuer zu bezahlen.
4. Gegen diese, einen Streitwert von weniger als Fr. 15'000.00 betreffende Entscheidung kann gemäss Art. 72, Art. 74 Abs. 2 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113 ff. BGG gegeben. In beiden Fällen ist das Rechtsmittel dem Bundesgericht schriftlich, innert 30 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff., 90 ff. und 113 ff. BGG.
5. Mitteilung an: