

Tribunal fédéral – 5A_677/2022
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 20 février 2023

Revendication
Eigentumsklage



Bundesgericht – 5A_677/2022
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 20. Februar 2023

Contrat de vente ;
résiliation du contrat ;
gestion d'affaire sans
mandat ; frais judiciaires et
dépens
Kaufvertrag ; Rücktritt vom
Vertrag ; Geschäftsführung
ohne Auftrag ; Gerichts-
und Parteikosten

Art. 60, 109 al. 2,
419 ss CO ; 106 CPC
Art. 60, 109 Abs. 2,
419 ff OR ; 106 ZPO

Domage résultant de la résiliation du contrat (art. 109 al. 2 CO) – Conformément à l'art. 109 al. 2 CO, celui qui résilie le contrat a droit à la réparation du dommage résultant de la non-exécution du contrat, à moins que le débiteur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. La réparation de l'intérêt négatif au contrat est due. Pour déterminer le dommage, il faut comparer l'état réel du patrimoine avec l'état du patrimoine qui existerait si le contrat n'avait pas été conclu (consid. 3.1).

Gestion d'affaire sans mandat (art. 419 ss CO) – Celui qui encaisse un loyer au lieu du propriétaire légitime doit restitution aux conditions de la gestion d'affaires sans mandat (consid. 4.1). Le fait que l'unité d'habitation n'ait pas été spécifiée est dénué d'importance (consid. 4.2). Il n'est pas possible de considérer, selon l'expérience générale de la vie, qu'une rémunération de CHF 4'500.- pour trois mois de pension et de logement couvre uniquement les frais et ne permet pas de réaliser le moindre bénéfice (consid. 4.3). Les prétentions du maître découlant de la gestion d'affaires sans mandat se prescrivent, du fait de leur nature délictuelle, conformément à l'art. 60 al. 1 CO (consid. 4.4.1). Il incombe au gérant d'alléguer et de prouver les faits qui permettent de constater le début du délai de prescription qu'il invoque, ce qu'il n'a pas fait en l'espèce (consid. 4.4.4).

Répartition des frais judiciaires (art. 106 CPC) – Rappel des principes (consid. 5.1).

Schaden aus Rücktritt vom Vertrag (Art. 109 Abs. 2 OR) – Nach Art. 109 Abs. 2 OR hat die Person, die vom Vertrag zurücktritt, Anspruch auf Ersatz des aus Dahinfallen des Vertrages erwachsenen Schadens, sofern der Schuldner nicht nachweist, dass ihm keinerlei Verschulden zur Last fällt. Geschuldet ist der Ersatz des negativen Vertragsinteresses. Zur Ermittlung des Schadens ist der tatsächliche Vermögensstand mit dem Vermögensstand zu vergleichen, der bestünde, wenn der Vertrag nicht geschlossen worden wäre (E. 3.1).

Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 419 ff. OR) – Wer anstelle des rechtmässigen Eigentümers Mietzinse vereinnahmt, hat diese unter den Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag herauszugeben (E. 4.1). Unerheblich ist, dass die Wohneinheit nicht spezifiziert wurde (E. 4.2). Es kann nach allgemeiner Lebenserfahrung nicht davon ausgegangen werden, dass eine Entschädigung von CHF 4'500.- für drei Monate Kost und Logis nur kostendeckend ist und keinen Gewinn ermöglicht (E. 4.3). Ansprüche des Geschäftsherrn aus Geschäftsführung ohne Auftrag verjähren ihrer deliktischen Natur nach gemäss Art. 60 Abs. 1 OR (E. 4.4.1). Es obliegt der Geschäftsführerin, die Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, die es erlauben, den Beginn der Verjährungsfrist festzustellen, auf die sie sich beruft, was sie im vorliegenden Fall nicht getan hat (E. 4.4.4).

Verteilung der Gerichtskosten (Art. 106 ZPO) – Grundsätze (E. 5.1).

Besetzung
Bundesrichter Herrmann, Präsident,

Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiberin Gutzwiller.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Gian Sandro Genna,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Lüthi, Schwarztorstrasse 56,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Eigentumsklage,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Bern, 1. Zivilkammer, vom 11. Juli 2022
(ZK 22 66).

Sachverhalt:

A.

A.a. A. ist die Mutter von B.. Sie übertrug ihrem Sohn am 8. Juli 2010 das Eigentum an der Liegenschaft U.-GbbL Nr. xxx, bestehend aus einem Einfamilienhaus an der V.strasse yyy sowie einer Parterre- und Obergeschosswohnung an der V.strasse zzz. Am 12. Juli 2010 verfasste B. ein Schriftstück, in welchem er seiner Mutter ein "lebenslangliches Wohnrecht" gewährte, welches wahlweise entweder im Einfamilienhaus oder in der Parterrewohnung ausgeübt werden dürfe. Eine Eintragung des Wohnrechts im Grundbuch erfolgte nicht.

A.b. Am 10. Januar/30. April 2014 schlossen die Parteien eine von der Schlichtungsbehörde genehmigte Vereinbarung. Diese sah die Rückübertragung des Eigentums an der Liegenschaft U.-GbbL Nr. xxx an A. gegen Bezahlung eines Kaufpreises von Fr. 985'000.-- vor. Im Gegenzug verpflichtete sich B., die Liegenschaft bis spätestens am 31. Oktober 2014 zu verlassen. Die Rückübertragung des Eigentums an A. wurde trotz Vollstreckungsentscheid vom 31. Mai 2016 nicht vollzogen.

A.c. B. bewohnte zunächst die Obergeschosswohnung an der V.strasse zzz, aus welcher er im Verlauf des Jahres 2015 auszog. Seither wohnt er in einer Mietwohnung. A. bewohnte kurze Zeit die Parterrewohnung an der V.strasse zzz, wechselte aber in das Einfamilienhaus an der V.strasse yyy, wo sie bis heute wohnt.

A.d. Von Dezember 2016 bis Februar 2017 wohnte C., der Ex-Ehemann von A. und Vater von B., in der Liegenschaft, wofür er A. Fr. 4'500.-- bezahlte.

A.e.

A.e.a. Am 10. September 2018 erhob B. beim Regionalgericht Emmental-Oberaargau eine Eigentumsklage gegen A.. In erster Instanz lauteten seine Rechtsbegehren zuletzt wie folgt:

1. Die Beklagte sei zu verurteilen, die Liegenschaft U.-Gbbl. Nr. xxx umgehend zu verlassen, unter Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB.

2. Die Beklagte sei zu verurteilen, dem Kläger den Betrag von Fr. 17'772.15 für die Zeit von November 2016 bis Ende 2017, zuzüglich Verzugszins von 5 % seit 15. Dezember 2016, zu bezahlen.

3. Die Beklagte sei zu verurteilen, dem Kläger den Betrag von Fr. 18'090.-- für eigene Wohn- und Mietkosten seit seinem Auszug aus der Liegenschaft U.-Gbbl. Nr. xxx bis Ende Februar 2018, zuzüglich Verzugszins von 5 % seit 15. Dezember 2016, zu bezahlen.

4. Die Beklagte sei zur Bezahlung von Fr. 4'500.-- [für die] durch die Vermietung der Liegenschaft U.-Gbbl. Nr. xxx an C. vereinnahmten Mietzinse an den Kläger zu verurteilen, zuzüglich Verzugszins von 5 % seit 15. Dezember 2016.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

A.e.b. A. beantragte die kostenfällige Abweisung der Klage.

A.e.c. Am 13. Januar 2022 fällte das Regionalgericht folgenden Entscheid:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Parterre- und die Obergeschosswohnung an der V.strasse zzz in U. (Liegenschaft U.-Gbbl. Nr. xxx) innert 10 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheids zu verlassen und die Schlüssel dem Kläger auszuhändigen. Für den Fall, dass die Beklagte dieser Aufforderung nicht nachkommen sollte, wird der Kläger ermächtigt, auf Kosten der Beklagten das Schliesssystem der Parterre- und der Obergeschosswohnung an der V.strasse zzz in U. (Liegenschaft U.-Gbbl. Nr. xxx) zu ersetzen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger einen Betrag von Fr. 16'500.-- nebst Zins zu 5 % seit 28. Februar 2018 auf dem Betrag von Fr. 12'000.-- sowie seit 15. Mai 2020 auf dem Betrag von Fr. 4'500.-- zu bezahlen.

3. Soweit weitergehend wird die Klage abgewiesen.

4. Die Gerichtskosten, bestimmt auf Fr. 20'000.--, werden zu je ½, ausmachend je Fr. 10'000.--, dem Kläger und der Beklagten auferlegt und mit dem vom Kläger geleisteten Vorschuss von Fr. 20'000.-- verrechnet. Die Beklagte hat dem Kläger Fr. 10'000.-- für vorgeschossene Gerichtskosten zu ersetzen.

5. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 800.-- wurden vom Kläger bezahlt. Die Beklagte hat ihm daran einen Betrag von Fr. 400.-- zu erstatten.

6. Der Kläger hat der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 2'324.70 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

7. [Eröffnungsformel]

A.f. Ebenfalls am 13. Januar 2022 ermächtigte das Regionalgericht B. im Rahmen der Abänderung einer vorsorglichen Massnahme dazu, das Schliesssystem der Parterre- und Obergeschosswohnung an der V.strasse zzz ersetzen zu lassen. Dagegen hat A. am 24. Januar 2022 beim Obergericht des Kantons Bern Berufung erhoben. Den Antrag um Aufschub der Vollstreckbarkeit wies das Obergericht ab. B. hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und die Schliesssysteme am 2. bzw. 4. Februar 2022 ersetzt.

B.

B.a. Gegen den Hauptsacheentscheid des Regionalgerichts vom 13. Januar 2022 führte A. am 11. Februar 2022 Berufung beim Obergericht. Sie beantragte, die Dispositiv-Ziffern 1, 2, 4, 5 und 6 seien aufzuheben und die Klage vom 10. September 2018 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

B.b. B. beantragte die kostenfällige Abweisung der Berufung, erhob aber gleichzeitig Anschlussberufung. Er beantragte, den Entscheid des Regionalgerichts in Gutheissung der Klage vom 10. September 2018 wie folgt abzuändern:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Liegenschaft U.-Gbbl. Nr. xxx innert 10 Tagen seit Rechtskraft dieses Entscheids zu verlassen und die Schlüssel dem Kläger auszuhändigen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger einen Betrag von Fr. 34'272.15 nebst Zins zu 5 % seit 15. Dezember 2016 zu bezahlen.

3. aufgehoben

4. Die Gerichtskosten, bestimmt auf Fr. 20'000.--, werden vollumfänglich der Beklagten auferlegt und mit dem vom Kläger geleisteten Vorschuss von Fr. 20'000.-- verrechnet. Die Beklagte hat dem Kläger Fr. 20'000.-- für vorgeschossene Gerichtskosten zu ersetzen.

5. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 800.-- wurden vom Kläger bezahlt. Die Beklagte hat ihm einen Betrag von Fr. 800.-- zu erstatten.

6. Die Beklagte hat dem Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 33'261.-- (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

B.c. Das Obergericht hiess die Berufung mit Entscheid vom 11. Juli 2022 teilweise gut. Anders als das Regionalgericht kam es zum Schluss, dass A. über ein Wohnrecht sowohl mit Bezug auf das Einfamilienhaus an der V.strasse yyy als auch die Parterrewohnung an der V.strasse zzz verfüge, welches sie aber nicht kumulativ, sondern bloss alternativ beanspruchen könne. Deshalb bestätigte das Obergericht die Dispositiv-Ziffer 1 des Regionalgerichts "im Sinne der Erwägungen" (Dispositiv-Ziff. 1), wies aber die Berufung im Übrigen ab, soweit darauf einzutreten war (Dispositiv-Ziff. 2). Die Anschlussberufung wies es ebenfalls ab (Dispositiv-Ziff. 3). Die Kostenregelung für das erstinstanzliche Verfahren liess das Obergericht unverändert (Dispositiv-Ziff. 4, 5 und 6). Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren setzte es auf Fr. 20'000.-- fest und auferlegte diese A. (Dispositiv-Ziff. 7). Die Gerichtskosten für das Anschlussberufungsverfahren von Fr. 20'000.-- auferlegte es B. (Dispositiv-Ziff. 8). Schliesslich verpflichtete das Obergericht B., A. für das oberinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'295.60 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 9).

C.

C.a. Mit elektronischer Beschwerde in Zivilsachen vom 12. September 2022 wendet sich A. (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht. Sie beantragt, die Klage vom 10. September 2018 sei vollumfänglich abzuweisen, die Gerichtskosten der kantonalen Verfahren und des bundesgerichtlichen Verfahrens seien B. (Beschwerdegegner) aufzuerlegen und dieser sei zu verpflichten, ihr die Parteikosten zu ersetzen; eventualiter sei die Sache zur Neuverlegung der Gerichts- und Parteikosten der kantonalen Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen.

C.b. Mit Verfügung vom 10. Oktober 2022 wies der Präsident der urteilenden Abteilung das Gesuch der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung, welchem sich der Beschwerdegegner widersetzt hatte, ab.

C.c. Im Übrigen hat das Bundesgericht die kantonalen Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Der angefochtene Entscheid betrifft die privatrechtlichen Abwehransprüche aus Eigentum (Art. 641 Abs. 2 ZGB) sowie daraus fliessende Forderungen und damit eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit, deren Streitwert gemäss den oberinstanzlichen Feststellungen mehr als Fr. 30'000.-- beträgt und damit die gesetzliche Mindestsumme überschreitet (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Er ist kantonal letzt- und oberinstanzlich (Art. 75 BGG) und schliesst das kantonale Verfahren ab (Art. 90 BGG). Die Beschwerdeschrift ist mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur versehen (Art. 42 Abs. 4 BGG) und wurde über eine anerkannte Plattform übermittelt (Art. 42 Abs. 4 lit. b BGG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 des Reglements des Bundesgerichts vom 20. Februar 2017 über den elektronischen Rechtsverkehr mit Parteien und Vorinstanzen [ReRBGer; SR 173.110.29]). Die - fristgerecht erhobene (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG) - Beschwerde ist grundsätzlich zulässig.

1.2.

1.2.1. Nach Art. 76 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in Zivilsachen berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a) und durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. b). Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den die Gutheissung des Rechtsmittels der rechtsuchenden Partei verschaffen würde, indem ihr der Nachteil (wirtschaftlicher, ideeller, materieller oder anderer Natur) erspart bliebe, den der angefochtene Entscheid für sie bedeutet (**BGE 138 III 537** E. 1.2.2 mit Hinweisen). Die Beschwerdebefugnis setzt in der Regel ein aktuelles und praktisches Interesse an der Gutheissung der gestellten Rechtsbegehren voraus, das auch im Zeitpunkt der Fällung des bundesgerichtlichen Urteils vorhanden sein muss (**BGE 140 III 92** E. 1.1 mit Hinweis). Die rechtsuchende Partei muss eine im konkreten Fall eingetretene Verletzung ihrer Rechte geltend machen. Sie kann sich nicht damit begnügen, faktisch irrelevante Rechtsfragen aufzuwerfen (Urteil 5A_154/2022 vom 20. Mai 2022 E. 2.2 mit Hinweis). Ob ein aktuelles Interesse gegeben ist, beurteilt sich deshalb nach den Wirkungen und der Tragweite einer allfälligen Gutheissung der Beschwerde (vgl. **BGE 131 I 153** E. 1.2 mit Hinweis).

Die Beschwerdeführerin hat unter Gewärtigung der Nichteintretensfolge darzulegen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Beschwerderechts gegeben sind. Soweit diese nicht ohne weiteres ersichtlich sind, ist es nicht Aufgabe des Bundesgerichts, anhand der Akten oder weiterer, noch beizuziehender Unterlagen nachzuforschen, ob und inwiefern die Beschwerde zuzulassen ist (Urteil 4A_226/2021 vom 12. Juli 2021 E. 2.1 *in fine* mit Hinweisen). Dies gilt auch für die Frage, weshalb die Voraussetzungen für die Behandlung der Beschwerde trotz fehlenden aktuellen Interesses gegeben sind (Urteil 5A_273/2020 vom 23. Juni 2020 E. 3.1 mit Hinweis).

1.2.2. Zum Streitgegenstand macht die Beschwerdeführerin folgende Ausführungen:

"Weil für das Verständnis der später folgenden Rügen hinsichtlich der fehlerhaften Anwendung von Bundesrecht wichtig, wird hier kurz dargelegt, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid die volle Unterstützung der Beschwerdeführerin findet:

1. Korrekt ist, dass zugunsten der Beschwerdeführerin ein lebenslanges, nicht im Grundbuch eingetragenes (obligatorisches) Wohnrecht an der Liegenschaft U.-GbbL. Nr. xxx besteht.
2. Korrekt ist, dass dieses Wohnrecht seither weder im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben wurde, noch zufolge Unzumutbarkeit (oder aus anderen Gründen) untergegangen ist.
3. Korrekt ist, dass dieses Wohnrecht durch die Beschwerdeführerin *wahlweise* entweder am Einfamilienhaus (V.strasse yyy, U.) oder an der Parterrewohnung (V.strasse zzz, U.) ausgeübt werden kann.
4. Korrekt ist, dass dieses Wahlrecht der Beschwerdeführerin nach wie vor besteht und weiterhin ausgeübt werden kann, dies selbstverständlich unter Beachtung des Grundsatzes der schonenden Rechtsausübung.
5. Korrekt ist, dass sich die Beschwerdeführerin zurzeit wahlweise für das Einfamilienhaus (V.strasse yyy) entschieden hat, nachdem sie zuvor in der Parterrewohnung gelebt hatte, sich jedoch vorbehält, dereinst wieder in die Parterrewohnung (V.strasse zzz) zu ziehen und ihr Wahlrecht dementsprechend auszuüben.
6. Korrekt (und daher mit dieser Beschwerde nicht angefochten) ist die Abweisung von Rechtsbegehren Nr. 2 der Klage des Beschwerdegegners. Ebenfalls nicht angefochten wird die teilweise Abweisung von Rechtsbegehren Nr. 3 der Klage; soweit eine Gutheissung von Rechtsbegehren Nr. 3 erfolgt ist, wird dies angefochten.

Daraus ergibt sich, dass der Streitgegenstand vor Bundesgericht stark eingeschränkt und die Beschwerdeführerin mit dem vorinstanzlichen Entscheid in wesentlichen Punkten einverstanden ist. Die nachfolgend nun im Detail dargelegten Rügen am vorinstanzlichen Entscheid erfolgen mithin nur insoweit, als dass die Beschwerdeführerin mit dem vorinstanzlichen Urteil nicht einverstanden und beschwert ist. "

1.2.3. Die Beschwerdeführerin hat mit diesen Einschränkungen des Streitgegenstands, auf welche sie zu behaften ist, insofern kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Art. 76 Abs. 1 BGG), als ihre Begehren über ihre Zugeständnisse hinausgehen. Nicht beschwert ist die Beschwerdeführerin sodann, soweit ihr das Obergericht mit Bezug auf die Pflicht zur Herausgabe der Schlüssel der beiden Wohnungen an der V.strasse zzz das Rechtsschutzinteresse abgesprochen hat und diesbezüglich nicht auf die Berufung eingetreten ist. Nachdem die Beschwerdeführerin zugeständenermassen das Wohnrecht wahlweise entweder am Einfamilienhaus (V.strasse yyy) oder an der Parterrewohnung (V.strasse zzz) ausüben kann und zurzeit wahlweise im Einfamilienhaus wohnt, ist nicht ersichtlich, welchen praktischen Nutzen sie aus der Aufhebung der Verpflichtung zur Herausgabe der Schlüssel der Wohnungen an der V.strasse zzz ziehen könnte. Solange die Beschwerdeführerin im Einfamilienhaus wohnt, steht die Nutzung der Parterrewohnung allein dem Beschwerdegegner zu. Welches schutzwürdige Interesse die Beschwerdeführerin am Zugang zur Obergeschosswohnung haben könnte, für welche sie zugeständenermassen keinerlei Rechte beansprucht, ist ebenfalls nicht einsichtig. Ebenso wenig hat sie ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung der Frage, ob die beiden kantonalen Instanzen die Dispositionsmaxime verletzt haben, insofern der Beschwerdegegner in seiner Klage und vor Obergericht beantragt hatte, die Beschwerdeführerin sei unter Androhung der

Straffolgen zu verurteilen, die Liegenschaft U.-Gtbl. Nr. xxx umgehend zu verlassen, das Regionalgericht die Beschwerdeführerin aber verurteilte, die Parterre- und die Obergeschosswohnung an der V.strasse zzz innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Entscheids zu verlassen und dem Beschwerdegegner die Schlüssel auszuhändigen. Nachdem die Beschwerdeführerin zurzeit (wahlweise) das Einfamilienhaus bewohnt, hält sie sich offensichtlich weder in der Parterre- noch in der Obergeschosswohnung auf und zöge sie aus der Aufhebung des angefochtenen Entscheids in diesem Punkt keinen ersichtlichen praktischen Nutzen. Dasselbe gilt für die behauptete Verletzung der Dispositionsmaxime hinsichtlich der Herausgabe der Schlüssel zu den beiden Wohnungen an der V.strasse zzz wie auch die in diesem Kontext erhobene Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs. Auf die diesbezüglichen Rügen ist folglich nicht einzutreten.

2.

2.1. Im ordentlichen Beschwerdeverfahren sind in rechtlicher Hinsicht alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist allerdings nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen von sich aus zu untersuchen, wenn die beschwerdeführende Partei diese nicht (mehr) thematisiert (**BGE 142 III 364** E. 2.4; **140 III 86** E. 2; je mit Hinweisen). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Die Begründung muss sachbezogen sein; die beschwerdeführende Partei hat sich gezielt mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheids massgeblichen Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen (**BGE 140 III 86** E. 2; Urteile 5A_887/2020 vom 25. August 2021 E. 2.1; 5A_139/2020 vom 26. November 2020 E. 1.2, nicht publ. in: **BGE 147 III 121**; je mit Hinweisen). Auf eine nicht hinreichend begründete Beschwerde kann nicht eingetreten werden (**BGE 140 III 115** E. 2).

Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht hingegen nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es gilt das strenge Rügeprinzip. Dies bedeutet, dass anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids klar und detailliert darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen. Auf ungenügend begründete Vorbringen tritt das Bundesgericht nicht ein (zum Ganzen statt vieler: **BGE 142 III 364** E. 2.4 mit Hinweisen).

2.2. Sodann ist das Bundesgericht an den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diesbezüglich kann die rechtsuchende Partei nur vorbringen, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (**BGE 140 III 264** E. 2.3; **135 III 127** E. 1.5 *in fine* mit Hinweis), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruhen (Art. 97 Abs. 1 BGG). Zum vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, sondern auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (**BGE 140 III 16** E. 1.3.1 mit Hinweisen).

Eine Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung ist willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (**BGE 140 III 264** E. 2.3; **137 III 226** E. 4.2; **136 III 552** E. 4.2; je mit Hinweisen). Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (**BGE 142 II 433** E. 4.4 mit Hinweisen).

Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und wenn möglich belegte Rügen, während es auf ungenügend substantiierte Vorbringen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt nicht eintritt (**BGE 140 III 264** E. 2.3 mit Hinweisen). Eine von der vorinstanzlichen bloss abweichende Schilderung des Sachverhalts genügt dabei nicht (**BGE 145 V 188** E. 2 mit Hinweis; **139 II 404** E. 10.1; **137 III 226** E. 4.2). Dasselbe gilt, wenn die beschwerdeführende Partei ihren Ausführungen einen Sachverhalt zugrunde legt, der im angefochtenen Entscheid nicht festgestellt ist (Urteil 5A_123/2019

vom 6. Dezember 2019 E. 1.4 mit Hinweis), wenn sie sich darauf beschränkt, die vorinstanzlichen Feststellungen als "offensichtlich unrichtig" oder als "nicht zutreffend" zu bezeichnen (Urteil 4A_128/2018 vom 6. August 2018 E. 2.2.2), wenn sie einzelne Beweise anführt und diese anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet haben möchte (Urteil 4A_199/2019 vom 12. August 2019 E. 2.3), wenn sie die Sachlage aus ihrer Sicht darlegt und den davon abweichenden Entscheid als willkürlich bezeichnet (Urteil 5D_183/2015 vom 1. Februar 2016 E. 3) oder wenn sie dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung unterbreitet, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (Urteil 5A_582/2018, 5A_588/2018 vom 1. Juli 2021 E. 2.2 mit Hinweisen, nicht publ. in: **BGE 147 III 393**). Wer den Sachverhalt berichtigt oder ergänzt wissen will, hat vielmehr die beanstandete Feststellung und die Aktenstelle, mit der sie in Widerspruch steht, genau anzugeben und im Falle unterbliebener Feststellungen mit Aktenhinweisen zu belegen, dass entsprechende Sachbehauptungen bereits im kantonalen Verfahren prozesskonform aufgestellt, von der Vorinstanz aber zu Unrecht für unerheblich gehalten oder übersehen worden sind (**BGE 140 III 86** E. 2; Urteil 5A_758/2020 vom 3. August 2021 E. 1.4 *in fine*).

Schliesslich ist in der Beschwerde darzutun, inwiefern die Behebung der erwähnten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; **BGE 137 III 226** E. 4.2 mit Hinweis).

2.3. Die Beschwerde ist nach Art. 75 Abs. 1 BGG zulässig gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen. Entscheiden diese nach dem Grundsatz von Art. 75 Abs. 2 BGG als Rechtsmittelinstanzen, ist die Ausschöpfung des kantonalen Instanzenzugs unerlässliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschwerde an das Bundesgericht. Der Begriff der Letztinstanzlichkeit bedeutet, dass der kantonale Instanzenzug nicht nur formell durchlaufen werden soll, sondern dass die Rügen, die dem Bundesgericht unterbreitet werden, soweit möglich schon vor Vorinstanz vorgebracht werden müssen (**BGE 146 III 203** E. 3.3.4 mit Hinweis; **145 III 42** E. 2.2.2; **143 III 290** E. 1.1 mit Hinweisen). Dieser Grundsatz ist Ausfluss der Pflicht, nach Treu und Glauben zu handeln; er verbietet einer Partei, Argumente zurückzuhalten und sie erst gegen einen unvorteilhaften Entscheid vorzutragen. Vom Erfordernis betroffen sind in erster Linie Sachverhalts- und Rechtsrügen, die eine Partei in ihrem gegen einen erstinstanzlichen Entscheid gerichteten Rechtsmittel vorzutragen unterlassen hat (Urteil 5A_44/2020 vom 8. Juni 2021 E. 7.1). In Verfahren, in denen die Vorinstanz in Anwendung der ZPO entschieden hat, gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass das Berufungsverfahren nicht der Wiederholung oder gar Vervollständigung des erstinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids dient, und zwar im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen (**BGE 142 III 413** E. 2.2.2 mit Hinweisen). Wo also bereits die Vorinstanz des Bundesgerichts sich darauf beschränken durfte, die geltend gemachten Einwendungen zu prüfen (vgl. **BGE 147 III 176** E. 4.2.1; **142 III 413** E. 2.2.4), erfordert der Grundsatz der materiellen Ausschöpfung des Instanzenzuges, dass die dem Bundesgericht unterbreiteten Rügen, soweit möglich, bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurden (Urteile 5A_441/2022 vom 25. November 2022 E. 2.4; 5A_517/2020 vom 4. Oktober 2021 E. 2.3 mit Hinweisen). Auf Rügen, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, tritt das Bundesgericht nicht ein.

3.

Die Beschwerdeführerin bestreitet unter mehreren Titeln, den Teilbetrag von Fr. 12'000.-- (zzgl. Zins) für Mietzinsen, die der Beschwerdegegner von Januar 2016 bis Dezember 2017 aufwenden musste, zu schulden (vgl. Rechtsbegehren Nr. 3 der Klage bzw. Dispositiv-Ziff. 2 des Entscheids des Regionalgerichts vom 13. Januar 2022).

3.1. Wer vom Vertrag zurücktritt, hat gemäss Art. 109 Abs. 2 OR Anspruch auf Ersatz des aus dem Dahinfallen des Vertrages erwachsenen Schadens, sofern der Schuldner nicht nachweist, dass ihm keinerlei Verschulden zur Last fällt. Nach dem Wortlaut der erwähnten Bestimmung ist der Ersatz des negativen Vertragsinteresses geschuldet (BGE 90 II 285** E. 3; Urteile 4A_520/2008 vom 20. Juli 2009 E. 3.2; 4A_514/2007 vom 22. Februar 2008 E. 3.2; 4C.286/2005 vom 18. Januar 2006 E. 2.4, in:**

ZBGR 87/2006 S. 394). Zur Ermittlung des Schadens ist der tatsächliche Vermögensstand mit dem Vermögensstand zu vergleichen, der bestünde, wenn der Vertrag nicht geschlossen worden wäre (WIEGAND, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 7. Aufl. 2020, N. 8 zu Art. 109 OR; vgl. **BGE 132 III 226** E. 3.1; **123 III 16** E. 4b; **90 II 285** E. 3; **61 II 255** E. 2; Urteile 4A_232/2014 vom 30. März 2015 E. 14.2, nicht publ. in: **BGE 141 III 106**; 4A_251/2010 vom 12. August 2010 E. 2; zit. Urteil 4A_520/2008 a.a.O.).

3.2. Zunächst erneuert die Beschwerdeführerin ihren Einwand, wonach der Beschwerdegegner eine Verletzung der Vereinbarung vom 10. Januar/30. April 2014 und die daraus folgende Schadenersatzpflicht nie substantiiert behauptet habe.

3.2.1. Dazu erwog das Obergericht, der Beschwerdegegner habe sich sehr knapp zu den Anspruchsgrundlagen für seine Forderungen geäußert. Er habe aber angegeben, dass es sich um vertragliche Schadenersatzansprüche aus der Verletzung der Vereinbarung vom 10. Januar/30. April 2014 durch die Beschwerdeführerin handle. Damit habe er die vertragliche Grundlage seines Schadenersatzanspruchs genügend substantiiert. Folglich habe das Regionalgericht von einer vertraglichen Haftungsgrundlage ausgehen und nach dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen die Schadenersatzforderung nach den Bestimmungen zum Schuldnerverzug prüfen dürfen.

3.2.2. Die Beschwerdeführerin wendet ein, der Beschwerdegegner habe seinen behaupteten Anspruch stets auf die angebliche Verletzung seiner Eigentumsrechte gestützt, was offensichtlich auch sachverhältnismässig keine vertragliche Anspruchsgrundlage darstelle. Mit diesem Vorhalt widerspricht sie der vorinstanzlichen Darlegung des Prozesssachverhalts. Hierfür bedürfte es einer tauglichen Sachverhaltsrüge. Die Beschwerdeführerin belässt es bei einer blossen Behauptung, legt aber nicht in einer den Anforderungen an eine Sachverhaltsrüge genügenden Weise dar, weshalb die Feststellung des Obergerichts, der Beschwerdegegner habe angegeben, dass es sich um vertragliche Schadenersatzansprüche aus der Verletzung der Vereinbarung vom 10. Januar/30. April 2014 durch die Beschwerdegegnerin handle, offensichtlich unrichtig sein soll. Damit bleibt es bei der für das Bundesgericht verbindlichen Feststellung (vgl. E. 2.2).

3.3. Zudem wendet die Beschwerdeführerin ein, der Anspruch auf das negative Interesse gemäss Art. 109 Abs. 2 OR setze einen Rücktritt vom Vertrag nach vorangegangenem Eintritt des Schuldnerverzugs voraus. Vorliegend habe der Beschwerdegegner also behaupten müssen, wann der Schuldnerverzug eingetreten sei, inwiefern und wann er vom Vertrag zurückgetreten sei und inwiefern ihm aus dem Rücktritt ein Schaden entstanden sei. Keine dieser Behauptungen habe der Beschwerdegegner je aufgestellt. Ferner setze Art. 109 Abs. 2 OR einen Schuldnerverzug gemäss Art. 102 ff. OR voraus. Mit dieser Thematik habe sich das Obergericht nicht auseinandergesetzt. Im angefochtenen Entscheid stehe kein Wort dazu, inwiefern und wann vorliegend ein Schuldnerverzug eingetreten sein solle, welcher den Beschwerdegegner zum Rücktritt von der Vereinbarung vom 10. Januar/30. April 2014 berechtigt haben könnte. Auch stehe nichts davon, inwiefern der Beschwerdegegner überhaupt die Regeln des Schuldnerverzugs (Nachfristansetzung, Rücktrittserklärung etc.) eingehalten hätte. Damit seien die Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch nach Art. 109 Abs. 2 OR nicht ansatzweise erstellt.

Nach dem angefochtenen Entscheid hat sich das Regionalgericht ausführlich mit den Anspruchsvoraussetzungen auseinandergesetzt. Hingegen ergibt sich daraus nicht, dass die Beschwerdeführerin die hiervor wiedergegebenen Einwendungen bereits vor Obergericht vorgetragen hätte. Diesbezüglich erhebt sie weder eine Sachverhalts- noch eine Gehörsrüge. Mangels Ausschöpfung des Instanzenzuges ist darauf nicht einzutreten (E. 2.3).

3.4. Sodann hält die Beschwerdeführerin an ihrem Einwand fest, bei den vom Beschwerdegegner an seine Lebenspartnerin bezahlten Fr. 12'000.-- handle es sich um "Ohnehinkosten", denn diese Kosten wären dem Beschwerdegegner auch dann angefallen, wenn es wie vereinbart zur Rückübertragung

der Liegenschaft an die Beschwerdeführerin gekommen wäre; auch in diesem Fall hätte der Beschwerdegegner auf seine eigenen Kosten eine neue Wohnung beziehen müssen.

Diese Aussage trifft zwar zu, verkennt aber die gesetzliche Anspruchsgrundlage. Es geht nämlich nicht um die Frage, wie der Beschwerdegegner stünde, wenn die Vereinbarung vom 10. Januar/30. April 2014 erfüllt worden wäre. Vielmehr ist er - wie das Obergericht zutreffend ausführt - so zu stellen, wie wenn die Vereinbarung vom 10. Januar/ 30. April 2014 nie geschlossen worden wäre (E. 3.1). Letzterenfalls hätte er nicht aus der Obergeschosswohnung ausziehen und folglich keine Wohnungsmieten bezahlen müssen.

3.5. In vierter Linie meint die Beschwerdeführerin, der Auszug des Beschwerdegegners sei völlig freiwillig und rechtlich nicht erzwungen gewesen. Es fehle somit an der Kausalität des dem Beschwerdegegner vom Obergericht gestützt auf Art. 109 Abs. 2 OR zugesprochenen Schadens. Diese Argumentation grenzt an Frivolität. Wie das Obergericht zutreffend erwog, war der Beschwerdegegner gestützt auf die Vereinbarung vom 10. Januar/30. April 2014 vertraglich verpflichtet, die Obergeschosswohnung an der V.strasse zzz zu verlassen, und er ist seiner vertraglichen Pflicht - zwar verspätet, aber immerhin spätestens per November 2015 - nachgekommen. Wie das Regionalgericht unangefochten (vgl. E. 3.3) festhielt, ist der Rücktritt von der Vereinbarung vom 10. Januar/30. April 2014 mit der Einreichung des Schlichtungsgesuchs am 26. Februar 2018 erfolgt. Im Zeitraum, während welchem der Beschwerdegegner Mietzinsen zu bezahlen hatte (Januar 2016 bis Dezember 2017), war er mithin noch nicht vom Vertrag zurückgetreten. Von Freiwilligkeit des Auszugs aus der Obergeschosswohnung kann keine Rede sein.

3.6. Zusammenfassend erweisen sich sämtliche gegen die Pflicht zur Bezahlung des Betrages von Fr. 12'000.-- gerichteten Einwände der Beschwerdeführerin als unbegründet.

4.

Die Beschwerdeführerin bestreitet auch den Teilbetrag von Fr. 4'500.-- (vgl. Rechtsbegehren Nr. 4 der Klage bzw. Dispositiv-Ziff. 2 des Entscheids des Regionalgerichts vom 13. Januar 2022).

4.1. Der Beschwerdegegner kann die Herausgabe des Mietertrags (vgl. Sachverhalt Bst. A.d) unter den Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 419 ff. OR) erwirken. Wenn die Geschäftsführung nicht mit Rücksicht auf das Interesse des Geschäftsherrn (hier: des Beschwerdegegners) unternommen wurde, ist dieser gleichwohl berechtigt, die aus der Führung seiner Geschäfte entspringenden Vorteile sich anzueignen (Art. 423 Abs. 1 OR). Rechtsprechungsgemäss findet diese Bestimmung auch im Fall einer unechten Geschäftsführung ohne Auftrag - auch Eigengeschäftsführung oder Geschäftsanmassung genannt - Anwendung (**BGE 126 III 382** E. 4b/aa, 69 E. 2a).

4.2. Zunächst wendet die Beschwerdeführerin ein, der Beschwerdegegner habe nicht behauptet, in welcher der drei Wohnungen C. untergebracht worden sei. Damit habe er bereits ein wesentliches Element eines Anspruchs aus Geschäftsführung ohne Auftrag nicht rechtsgenügend behauptet und substantiiert. Das Rechtsbegehren hätte bereits aus diesem Grund abgewiesen werden müssen.

4.2.1. Dazu erwog das Obergericht, in welcher Wohneinheit C. untergebracht gewesen sei, sei unerheblich. An der Obergeschosswohnung habe ohnehin kein Wohnrecht der Beschwerdeführerin bestanden. Solange sie im Einfamilienhaus wohne, habe sie darüber hinaus keinen Anspruch auf gleichzeitige Nutzung oder Vermietung der Parterrewohnung. Dass C. mit ihr im Einfamilienhaus gelebt hätte, bringe die Beschwerdeführerin nicht vor. Selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, hätte das Wohnrecht die Berufungsklägerin nicht dazu ermächtigt, C. bei sich aufzunehmen. Wie das Regionalgericht zu Recht festgehalten habe, umfasse das Wohnrecht nur die Beschwerdeführerin. Bei C. handle es sich weder um einen Hausgenossen noch um einen Familienangehörigen, mit dem das Zusammenleben als das Normale erscheine. Eine analoge Anwendung von Art. 777 Abs. 2 ZGB scheidet

daher aus. Die Beschwerdeführerin sei folglich in keiner der beiden Wohnungen zur Vermietung an C. berechtigt gewesen.

4.2.2. Die Beschwerdeführerin entgegnet, vorliegend spiele es sehr wohl eine Rolle, in welchem Liegenschaftsteil C. untergebracht worden sei. Entgegen der Auffassung des Obergerichts müsse nämlich davon ausgegangen werden, dass eine Unterbringung im Einfamilienhaus von Art. 777 Abs. 2 ZGB erfasst worden wäre, denn es handle sich beim Ex-Ehemann und Vater des Beschwerdegegners "offensichtlich" um einen sehr engen Familienangehörigen, um den sich die Beschwerdeführerin auch persönlich gekümmert habe. Somit wäre es der Beschwerdeführerin jedenfalls erlaubt gewesen, C. in der von ihr bewohnten Wohnung als Hausgenossen aufzunehmen. Aufgrund der Tatsache, dass der Beschwerdegegner weder behauptet habe, in welcher Wohneinheit sein Vater untergebracht worden sei, noch hierzu ein verbindliches Beweisergebnis feststehe, habe es bei diesem für die Beschwerdeführerin günstigsten Sachverhalt zu bleiben. Es sei mithin davon auszugehen, dass C. zusammen mit ihr in einer Wohngemeinschaft gelebt habe, was gemäss Art. 777 Abs. 2 ZGB für die Beschwerdeführerin zulässig gewesen sei.

4.2.3. Das Obergericht hat in tatsächlicher Hinsicht festgestellt, die Beschwerdeführerin habe C. entweder in der Parterre- oder in der Obergeschosswohnung untergebracht, was aber hinsichtlich der Ersatzforderung einerlei sei. Anders als die Beschwerdeführerin meint, steht damit ein Beweisergebnis fest. Bei dieser Ausgangslage müsste die Beschwerdeführerin rügen, diese Feststellung sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (vgl. E. 2.2). Eine solche Rüge erhebt sie indes nicht. Ebenso wenig behauptet die Beschwerdeführerin, aufgrund des (bedingten) Wohnrechts zur Unterbringung von C. in der Parterrewohnung berechtigt gewesen zu sein. Damit erweist sich ihr Einwand als unbegründet, und auf die Eventualerwägung des Obergerichts zur Sachverhaltsvariante, wenn sie zusammen mit C. im Einfamilienhaus gewohnt hätte, bzw. die dagegen gerichteten Einwendungen braucht, weil gegenstandslos, nicht eingegangen zu werden.

4.3. Sodann behauptet die Beschwerdeführerin, ihr sei aus der Vermietung der Wohnung an C. gar kein Gewinn entstanden, der herauszugeben wäre.

4.3.1. Dazu führte das Obergericht aus, nach der Rechtsprechung trage der Geschäftsherr (hier: der Beschwerdegegner) nur die Beweislast für den durch die Führung des fremden Geschäfts erzielten Bruttoerlös, während der Geschäftsführer (hier: die Beschwerdeführerin) seine dafür erbrachten Aufwendungen zu beweisen habe. Die Bruttoeinnahmen von Fr. 4'500.-- seien unbestritten. Die Beschwerdeführerin hätte ihre vom Bruttoerlös abzuziehenden Aufwendungen beziffern und beweisen müssen. Sie sei ihrer Pflicht zur Substanziierung bereits vor der ersten Instanz nicht nachgekommen und habe die im Zusammenhang mit der Vermietung entstandenen Kosten nicht genügend behauptet, geschweige denn bewiesen. Oberinstanzlich mache die Beschwerdeführerin pauschal geltend, sie habe ihre Aufwände klar und nachvollziehbar geltend gemacht und aufgezählt. Wie hoch ihr Aufwand betragsmässig gewesen sein solle und an welcher Stelle sie hierzu erstinstanzlich Ausführungen gemacht habe, bringe sie jedoch nicht vor. Vielmehr räume sie ein, keine Aufzeichnungen über ihre Aufwendungen gemacht zu haben. Mangels Nachweises seien keine Aufwendungen vom Bruttoertrag abzuziehen.

4.3.2. Die Beschwerdeführerin wendet ein, nebst der Tatsache, dass sie einen Betrag von total Fr. 4'500.-- eingenommen habe, sei ebenfalls unbestritten gewesen, dass Kost und Logis inbegriffen gewesen seien. Was ihre Aufwendungen für Kost und Logis angehe, habe sie keine Aufzeichnungen gemacht. In einer Konstellation wie der vorliegenden sei es allerdings schwierig und praxisfern gewesen, eigene Aufwendungen von den Aufwendungen für C. abzugrenzen. Zudem sei es völlig realitätsfremd anzunehmen, dass bei der Aufnahme von Familienmitgliedern, was wie vorliegend auch meist aus Solidarität und in einer akuten Notsituation erfolgt sei, irgendwelche quasi-buchhalterischen

Aufzeichnungen gemacht würden. Vielmehr einigte man sich in solchen Fällen auf eine Pauschale, welche gerade kostendeckend sei. Vorliegend seien die Bruttoeinnahmen von Fr. 4'500.-- nicht kostendeckend gewesen. Aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung stehe fest, dass der "Vermieter" ohne weiteres offensichtliche Kosten habe, nämlich für das Zurverfügungstellen der Wohnfläche inkl. Möbel, für Heizung, Strom, (Warm-) Wasser, für Kost, für Entsorgung etc. Dies habe die Beschwerdeführerin im Übrigen vor der Vorinstanz detailliert aufgeführt. Dazu kämen die meist nicht bezifferbaren Aufwände für persönliche Arbeitsleistungen (Reinigung, Kochen, Einkaufen, Betreuung etc.). Insgesamt müsse nach der allgemeinen Lebenserfahrung ein Entgelt von Fr. 4'500.-- für drei Monate voller Kost und Logis als im Maximum kostendeckend angesehen werden. Damit habe die Beschwerdeführerin mit der Aufnahme von C. nachgewiesenermassen keinen Gewinn erzielt. Es bestehe daher kein Anspruch auf Gewinnherausgabe. Indem das Obergericht das Gegenteil angenommen habe, habe es Art. 423 OR verletzt.

4.3.3. Auch vor Bundesgericht begnügt sich die Beschwerdeführerin mit pauschalen Behauptungen. Mit dem Vorwurf, sie bringe nicht vor, wie hoch ihr Aufwand betragsmässig gewesen sein soll und an welcher Stelle sie hierzu erstinstanzlich Ausführungen gemacht habe, setzt sie sich nicht auseinander. **Schliesslich kann davon, dass nach der allgemeinen Lebenserfahrung ein Entgelt von Fr. 4'500.-- für drei Monate Kost und Logis maximal als kostendeckend angesehen werden könne, keine Rede sein.** Der Einwand, sie habe keinen Gewinn erwirtschaftet, ist unbegründet.

4.4. Schliesslich hält die Beschwerdeführerin an ihrer Verjährungseinrede fest.

4.4.1. Ansprüche des Geschäftsherrn aus Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 423 Abs. 1 OR) verjähren ihrer deliktischen Natur nach gemäss Art. 60 Abs. 1 OR (BGE 126 III 382 E. 4b/ee). In der hier massgeblichen, bis am 31. Dezember 2019 gültigen Fassung hat die relative Verjährungsfrist ein Jahr betragen. Sie begann an dem Tag zu laufen, an dem die verletzte Person tatsächlich Kenntnis vom Schaden und von der Person des Haftpflichtigen hatte. Während der Dauer eines schädigenden Ereignisses läuft keine Verjährungsfrist. Entsteht der Schaden aus einem Sachverhalt, der sich ununterbrochen weiterentwickelt, beginnt die Verjährung frühestens mit dem Abschluss dieser Entwicklung zu laufen (BGE 146 III 14 E. 6.1.2 mit Hinweisen). Die Tatsachen, die es erlauben, den Beginn der Verjährungsfrist festzustellen, sind vom Geschäftsführer (hier: die Beschwerdeführerin) zu beweisen (vgl. BGE 111 II 55 E. 3; Urteil 4A_150/2022 vom 12. September 2022 E. 4.2).

4.4.2. Diesbezüglich erwog das Obergericht, vor Regionalgericht habe die Beschwerdeführerin die Verjährung zwar geltend gemacht, indessen ohne sich auch nur ansatzweise zum Beginn des Fristenlaufs zu äussern. Das Regionalgericht habe daher zu Recht erwogen, dass die Verjährungseinrede bereits an der genügenden Substanziierung scheitere. Ausserdem lasse sich aus dem Umstand, dass C. der Vater des Beschwerdegegners sei, nicht ohne weiteres schliessen, dass dieser von Beginn weg Kenntnis von dessen Unterbringungen in der Liegenschaft gehabt habe. Der Beschwerdegegner habe damals nicht mehr in der Liegenschaft gewohnt und das Verhältnis zur Beschwerdeführerin sei konfliktgeladen gewesen, weshalb nicht von einem regelmässigen Dialog zwischen den Parteien ausgegangen werden könne. Ob und wie häufig der Beschwerdegegner Kontakt zu seinem Vater gepflegt habe, sei völlig unklar. In den Akten fänden sich keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass der Beschwerdegegner bereits während der Vermietung an C. davon Kenntnis gehabt habe. Im Übrigen habe die Verjährungsfrist für die gesamte Forderung erst nach dem Ende der Vermietung zu laufen begonnen. Selbst in der Annahme, dass der Beschwerdegegner bereits während der Vermietung Kenntnis davon gehabt habe, hätte er die Verjährung mit Einreichung des Schlichtungsgesuchs vom 26. Februar 2018 für die gesamte Forderung rechtzeitig unterbrochen. Das Schlichtungsgesuch sei hierfür präzise genug gewesen, müsse die verletzte Person doch bei der Geltendmachung des Anspruchs noch nicht ziffernmässig genau wissen, wie hoch der Schaden beziehungsweise die Forderung sei. Nachdem der Beschwerdegegner durch die Klageantwort Kenntnis von den Mietzinseinnahmen von Fr. 4'500.-- erlangt habe, habe er sein Rechtsbegehren Nr. 4 im ersten

Parteivortrag entsprechend präzisiert. Demnach habe das Regionalgericht die Verjährung der Forderung aus verschiedenen Gründen zu Recht verneint.

4.4.3. Die Beschwerdeführerin wendet ein, in tatsächlicher Hinsicht sei unbestritten, dass die Vermietung der Wohnung in der Zeit von Dezember 2016 bis Februar 2017 stattgefunden habe. Ebenso unbestritten sei, dass es sich beim Mieter um den Ex-Ehemann der Beschwerdeführerin und Vater des Beschwerdegegners handelte. Zudem sei die Liegenschaft im Alleineigentum des Beschwerdegegners gestanden. Aus diesen unbestrittenen tatsächlichen Umständen könne vernünftigerweise nur abgeleitet werden, dass der Beschwerdegegner bereits ab Dezember 2016 Kenntnis von der Vermietung an seinen Vater gehabt haben müsse. Dies habe das Obergericht verkannt. Somit habe die Verjährungsfrist ab Dezember 2016 zu laufen begonnen und die Verjährung sei im Zeitpunkt der Einreichung des Schlichtungsgesuchs am 26. Februar 2018 abgelaufen gewesen. Im Schlichtungsgesuch sei nicht ansatzweise ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag im Zusammenhang mit der Vermietung an C. vermerkt. Zumindest in den Grundzügen habe der Beschwerdeführer bereits im Schlichtungsgesuch die Vermietung an seinen Vater erwähnen müssen, allenfalls unter Auslassung einer konkret bezifferten Forderungssumme. Dies alles habe er unterlassen. Damit habe er die Verjährung nicht wirksam unterbrochen. Die Forderung gemäss Rechtsbegehren Nr. 4 sei verjährt und entsprechend abzuweisen.

4.4.4. Die Vorgabe, wonach sie als Geschäftsführerin jene Tatsachen zu behaupten und zu beweisen hat, die es erlauben, den Beginn der Verjährungsfrist festzustellen, bestreitet die Beschwerdeführerin nicht. Das Obergericht hat keine positive Feststellung dazu getroffen, ab welchem Zeitpunkt der Beschwerdegegner Kenntnis von der Vermietung einer Wohnung an C. und der Vereinnahmung eines Mietertrags hatte. Es hat dargelegt, weshalb es zu diesem offenen Beweisergebnis gelangt ist. Die Beschwerdeführerin entgegnet mit einer eigenen Einschätzung der Lage. Damit vermag sie allerdings die Schlussfolgerung des Obergerichts nicht als offensichtlich unrichtig auszuweisen (vgl. E. 2.2) und es bleibt bei der Erkenntnis, dass die Beschwerdeführerin ihrer Pflicht, den Zeitpunkt des Beginns der Verjährungsfrist zu beweisen, nicht nachgekommen ist. Bei diesem Ergebnis verlieren die subsidiären Erwägungen des Obergerichts ihre Bedeutung und zielen die von der Beschwerdeführerin dagegen erhobenen Rügen ins Leere.

4.5. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass auch die gegen die Pflicht zur Bezahlung des Betrages von Fr. 4'500.-- gerichteten Einwendungen unbegründet sind.

5.

Schliesslich wirft die Beschwerdeführerin dem Obergericht vor, hinsichtlich der Kostenverteilung Art. 106 ZPO verletzt zu haben.

5.1.

5.1.1. Art. 106 Abs. 1 ZPO stellt den Grundsatz auf, dass die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt werden. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Diese Regelung räumt dem Richter bei der Kostenverteilung ein weites Ermessen ein. Art. 106 Abs. 2 ZPO spricht generell vom "Ausgang des Verfahrens". Danach kann der Richter bei der Kostenverteilung insbesondere auch das Gewicht der einzelnen Rechtsbegehren innerhalb eines Rechtsstreits berücksichtigen wie auch den Umstand, dass eine Partei in einer grundsätzlichen Frage obsiegt hat, was für die ähnliche Situation, dass die Klage zwar grundsätzlich, nicht aber in der Höhe der Forderung gutgeheissen wurde, überdies in Art. 107 Abs. 1 lit. a ZPO ausdrücklich vorgesehen ist. In der Praxis wird in der Regel ein geringfügiges Unterliegen im Umfang von einigen Prozenten nicht berücksichtigt (zum Ganzen: Urteile 4A_266/2021 vom 16. September 2021 E. 3.3; 4A_171/2021 vom 27. April 2021 E. 5.2; 4A_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1; je mit Hinweisen).

5.1.2. Die hiervor dargelegten Grundsätze gelten auch im oberinstanzlichen Verfahren. Dort wird das Obsiegen/Unterliegen anhand der Änderung gemessen, die eine Partei im Verhältnis zum erstinstanzlichen Entscheid hat erwirken können (Urteil 4A_630/2020 vom 24. März 2022 E. 9 *in fine* mit Hinweis, nicht publ. in: **BGE 148 III 115**, aber in: Pra 2022 Nr. 91 S. 1043).

5.1.3. Bei Ermessensentscheiden, zu denen der Entscheid über die Kostenverlegung nach Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO nach dem vorstehend Ausgeführten zählt, schreitet das Bundesgericht nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn Tatsachen berücksichtigt wurden, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt Umstände ausser Betracht geblieben sind, die zwingend hätten beachtet werden müssen. In derartige Ermessensentscheide wird ferner eingegriffen, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (**BGE 142 III 336** E. 5.3.2; **141 III 97** E. 11.2; **138 III 669** E. 3.1 *in fine*; je mit Hinweisen).

5.2. Das Obergericht macht Ausführungen sowohl zum erst- als auch zum oberinstanzlichen Verfahren:

5.2.1. Im erstinstanzlichen Verfahren sei das Wohnrecht an der gesamten Liegenschaft streitig gewesen. Der Beschwerdegegner habe beantragt, die Beschwerdeführerin sei zu verurteilen, die Liegenschaft zu verlassen, und die Beschwerdeführerin habe die vollumfängliche Abweisung der Klage verlangt und ein Wohnrecht am Einfamilienhaus und der Parterrewohnung geltend gemacht. Wie das Regionalgericht nachvollziehbar erwogen habe, seien das Einfamilienhaus sowie die Parterre- und Obergeschosswohnung etwa gleich gross, womit deren Wert ebenfalls vergleichbar sein dürfte. Das Interesse am Wohnrecht im Einfamilienhaus sei daher ungefähr gleich zu gewichten wie dasjenige am Wohnrecht in der Parterre- und der Obergeschosswohnung. Das Regionalgericht habe zwar das lebenslange Wohnrecht der Beschwerdeführerin am Einfamilienhaus bejaht, sie jedoch aus der Parterre- und Obergeschosswohnung ausgewiesen. Dies werde oberinstanzlich grösstenteils bestätigt. Die Beschwerdeführerin sei daher mit Bezug auf das Wohnrecht zur Hälfte unterlegen. Die Geldforderungen würden oberinstanzlich im Umfang von Fr. 23'862.15 abgewiesen und im Umfang von Fr. 16'500.-- gutgeheissen. Mit Blick auf die teilweise Gutheissung der Geldforderungen und das hälftige Obsiegen des Beschwerdegegners bezüglich des Wohnrechts erscheine die hälftige Kostenauflegung für das erstinstanzliche Verfahren angemessen und sei zu bestätigen.

5.2.2. Im Berufungsverfahren, so das Obergericht, unterliege die Beschwerdeführerin grösstenteils. Sie obsiege nur insofern, als ihr entgegen dem angefochtenen Entscheid weiterhin wahlweise ein Wohnrecht am Einfamilienhaus oder an der Parterrewohnung zustehe. Am Dispositiv ändere sich dadurch nichts. Das wirtschaftliche Interesse der Beschwerdeführerin an der Möglichkeit der künftigen Ausübung des Wahlrechts sei als marginal einzustufen, da sie bei einem Wechsel in die Parterrewohnung im Gegenzug das Einfamilienhaus verlassen müsse. Eine Kostenausscheidung rechtfertige sich nicht.

5.3. Die Beschwerdeführerin wendet ein, das Obergericht habe ihre Berufung teilweise gutgeheissen. Die Gutheissung habe zwar dispositivmässig keine Auswirkungen gehabt. Das Obergericht habe jedoch geurteilt, dass das Wohnrecht durch die Beschwerdeführerin weiterhin wahlweise ausgeübt werden könne. Damit habe die Vorinstanz die auf "Verlassen" der Liegenschaft gerichtete Klage faktisch nur noch in Bezug auf die Wohnung im Obergeschoss geschützt. Es lasse sich sagen, die Beschwerdeführerin habe vor Obergericht zu mindestens zwei Dritteln obsiegt. Faktisch habe sie sogar vollumfänglich obsiegt, zumal sie nie etwas anderes geltend gemacht habe als das wahlweise zu beanspruchende Wohnrecht am Einfamilienhaus und an der Parterrewohnung. Mit dem Kostenentscheid des Obergerichts werde diesem faktischen Obsiegen keine Rechnung getragen. Richtigerweise habe das Obergericht von einem Obsiegen der Beschwerdeführerin zu mindestens zwei

Dritteln ausgehen müssen, was dementsprechend zu einer anderen Kostenverteilung sowohl für das Verfahren vor dem Regionalgericht als auch vor dem Obergericht hätte führen müssen. Damit hätte das Obergericht die Kosten wie folgt verlegen müssen: Kosten des Schlichtungsverfahrens zu zwei Dritteln zulasten des Beschwerdegegners; Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu zwei Dritteln zulasten des Beschwerdegegners; Kosten des Berufungsverfahrens zu zwei Dritteln zulasten des Beschwerdegegners und die Kosten des Anschlussberufungsverfahrens (unverändert) vollumfänglich zulasten des Beschwerdegegners. Im gleichen Verhältnis hätte das Obergericht auch die Parteikosten verlegen müssen.

5.4. Mit diesen Einwendungen vermag die Beschwerdeführerin den Entscheid des Obergerichts hinsichtlich der Verlegung der Gerichtskosten nicht als unangemessen auszuweisen. Sie hat sowohl im erst- wie auch im oberinstanzlichen Verfahren die vollumfängliche Abweisung der Klage beantragt. Diese wurde aber nur teilweise abgewiesen. Für die Einschätzung des Umfangs des Obsiegens bzw. Unterliegens durfte das Obergericht sowohl für das erst- wie auch das oberinstanzliche Verfahren die im Spiel stehenden Interessen als solche und insbesondere nach Massgabe ihrer wirtschaftlichen Bedeutung bzw. Auswirkung gewichten. Es ist deshalb weder ersichtlich, dass das Obergericht Tatsachen berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die zwingend hätten beachtet werden müssen.

5.5. Hinsichtlich der Parteikosten stellt die Beschwerdeführerin kein beziffertes Begehren, wozu sie rechtsprechungsgemäss verpflichtet wäre (**BGE 143 III 111** E. 1.2 mit Hinweisen), weshalb auf das Begehren um deren Neuverlegung nicht eingetreten werden kann. Für eine Neuregelung der Entschädigung im Berufungsverfahren von Amtes wegen besteht angesichts des hiesigen Verfahrensausgangs kein Anlass (Art. 68 Abs. 5 BGG; Urteil 5A_729/2020 vom 4. Februar 2021 E. 10 *in fine*).

6.

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführerin unterliegt und wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sodann hat sie den Beschwerdegegner für seine Stellungnahme zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Bern, 1. Zivilkammer, und der Staatsanwaltschaft des Kantons Bern, Region Emmental-Oberaargau, mitgeteilt.

Lausanne, 20. Februar 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Die Gerichtsschreiberin: Gutzwiller