

# GR\_GERICHTE ZK1 2022 47 vom 17. Oktober 2022

GR Gerichte, 2022-10-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK1\\_2022\\_47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2022_47)

FR: GR\_GERICHTE ZK1 2022 47 du 17 octobre 2022

IT: GR\_GERICHTE ZK1 2022 47 del 17 ottobre 2022

## Regeste

Besitzerschutz | Sachenrecht

## Erwägungen

### E. 1

Prozessuales

#### E. 1.1

Gegen erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen in vermögensrechtlichen Angelegenheiten steht die Beschwerde offen, sofern der Streitwert unter CHF 10'000.00 liegt (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Dabei ist nicht der Streitwert der Klage massgebend, sondern derjenige der umstrittenen vorsorglichen Massnahmen (Adrian Staehelin/Eva Bachofner, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund [Hrsg.], Zivilprozessrecht,

#### E. 1.2

Mittels Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung sowie offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Der Begriff der unrichtigen Rechtsanwendung umfasst jeden Verstoss gegen geschriebenes und ungeschriebenes Recht. Die Beschwerdeinstanz überprüft entsprechende Rügen mit freier Kognition. Hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung gilt für die Beschwerdeinstanz indessen eine beschränkte Kognition. Diesfalls ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhalts erforderlich, wobei „offensichtlich unrichtig“ gleichbedeutend mit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV ist (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 3 ff. zu Art. 320 ZPO; Karl Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger

#### E. 1.3

Die Beschwerdegegnerin hat vor Kantonsgericht neu ein Schreiben der Résidence L.\_\_\_\_ C.\_\_\_\_ vom 7. Mai 2021 zu den Akten gegeben (act. C.5). Dieses Schreiben kann im vorliegenden Verfahren nicht berücksichtigt werden. Im Beschwerdeverfahren sind nämlich neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Es gilt mithin – unter Vorbehalt besonderer gesetzlicher Bestimmungen (Art. 326 Abs. 2 ZPO), welche vorliegend nicht einschlägig sind – ein umfassendes Novenverbot.

#### E. 1.4

Beide Parteien beantragen verschiedentlich den Beizug der Akten des Hauptverfahrens (Proz. Nr. 115-2021-2). Dieser Beizug erübrigt sich, nachdem sich der relevante Prozessstoff bereits aus den beigezogenen Akten des Massnahmeverfahrens und den Eingaben der Parteien im Beschwerdeverfahren ergibt.

**2. Voraussetzungen vorsorglicher Massnahmen**

Das Gericht trifft die notwendigen vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei glaubhaft macht, dass ein ihr zustehender Anspruch verletzt ist oder eine Verletzung zu befürchten ist und dass ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 261 Abs. 1 ZPO). Das summarische Verfahren ist anwendbar (Art. 248 lit. d ZPO). Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts schon dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte (BGE 140 III 610 E. 4.1). Die summarische Prüfung der Rechtslage führt nicht zu einer endgültigen Klärung der sich stellenden rechtlichen Fragen, sondern beschränkt sich auf eine vorläufige Beurteilung (BGE 138 III 232 E. 4.1.1). Ist glaubhaft gemacht, dass ein Anspruch verletzt ist oder verletzt zu werden droht (Art. 261 Abs. 1 lit. a ZPO) und dass ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil zu befürchten ist (Art. 261 Abs. 1 lit. b ZPO), sind Massnahmen zu treffen. Es ist nicht erforderlich, dass der zu befürchtende Nachteil gewichtiger oder wahrscheinlicher ist als jener Nachteil, welcher der Gesuchsgegnerin im Falle der Anordnung der vorsorglichen Massnahmen droht. Den Interessen der Gesuchsgegnerin ist allenfalls mit einer Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 264 Abs. 1 ZPO Rechnung zu tragen (BGE 139 III 86 E. 5).

**3. Entscheid der Vorinstanz**

### **E. 3**

Aufl., Zürich 2019, Rz. 13c). Die Vorinstanz schätzte den Streitwert auf unter CHF 10'000.00, was nachvollziehbar ist: Im Hauptverfahren gehen die Parteien von einem Streitwert von maximal CHF 15'000.00 aus (vgl. act. A.1, Ziff. 5; act. A.2, Ziff. 4). Es gilt zu berücksichtigen, dass die beantragten vorsorglichen Massnahmen auf die Dauer des Hauptverfahrens begrenzt sind und zu erwarten ist, dass das Regionalgericht Prättigau/Davos den Entscheid in der Hauptsache innert nützlicher Frist fällen wird, mithin vor Ende des Mietverhältnisses im September 2023. Die beantragten vorsorglichen Massnahmen beinhalten zudem lediglich den freien Zutritt zu verschiedenen Räumen, während die Klage im Hauptverfahren auf die Einräumung des Besitzes an diesen Räumen gerichtet ist, was entsprechend weiter geht. Bei dieser Sachlage ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass der Streitwert des Massnahmeverfahrens unter CHF 10'000.00 liegt. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten.

#### **E. 3.1**

Die Vorinstanz hat es als glaubhaft erachtet, dass die Beschwerdegegnerin (Vermieterin) der Beschwerdeführerin (Mieterin) den Notausgang-Aufgang und den Vorraum zum Notausgang-Aufgang von 14.30 m<sup>2</sup> im UG nicht vermietet hat. Die Parteien hätten im Hauptverfahren je ein anderes Exemplar des Mietvertrages eingereicht. Beiden Mietverträgen sei je ein Plan EG und UG angeheftet, der gelb schraffiert die vermieteten Flächen sichtbar mache. Farbe und Anordnung/Dicke der gelben Schraffierungen seien nicht identisch. Beim UG-Plan im Exemplar der Mieterin sei es so, dass die Flächen "Vorraum" 14.30 m<sup>2</sup> und der Notausgang-Aufgang ins EG ebenfalls gelb schraffiert seien, während dies beim UG-Plan im Exemplar der Vermieterin nicht der Fall sei. Im Exemplar

der Mieterin sei der Notausgang-Aufgang mit drei gelben Strichen schraffiert, die Fortsetzung dieses Notausgang-Wegs im EG indes nicht. Es mache nun keinen Sinn, dass der Mieterin nur der Notausgang-Weg im UG vermietet sein sollte, jener im EG aber nicht. Diese Inkongruenz spreche dafür, dass die Vermieterin glaubhaft gemacht habe, dass der Mieterin der Notausgang-Aufgang im UG eben gerade nicht vermietet sei. Hinzu komme, dass man vom Vorraum im UG in vier Kellerräume gelange, die allesamt nicht der Mieterin, sondern Drittpersonen vermietet seien. Dass die Vermieterin den Vorraum an die Mieterin vermiete, obwohl sie – oder Dritte – nur durch diesen Raum in die der Mieterin nicht vermieteten Kellerräume gelangen könne, mache ebenfalls keinen Sinn. Dies bestätige, dass der Mieterin der Vorraum und der Notausgang-Aufgang nicht vermietet habe. Daran ändere der Auswertungsbericht der Kantonspolizei Graubünden vom 10. Juni 2021 nichts, da die Polizei weder bestätigen noch ausschliessen könne, dass für das Anbringen der gelben Schraffierungen auf den Plänen UG und EG unterschiedliche Schreibmittel verwendet worden seien. Entscheidende Frage sei, welcher Plan die vermietete Fläche korrekt wiedergebe, was im Hauptverfahren zu klären sei (act. B.1, E. 5.1).

### **E. 3.2**

Allenfalls sei der Mieterin, so die Vorinstanz weiter, gestützt auf den Mietvertrag erlaubt, im Notfall ihre Gäste über den Vorraum und den Notausgang-Aufgang zu entfluchten. Dies ändere jedoch nichts daran, dass die betreffenden Räume ihr nicht vermietet seien. Ausserdem habe die Gebäudeversicherung Graubünden nach Abschluss des Mietvertrages den Fluchtweg 3 über den Hinterhof, d.h. über die Notausgangstüre Nr. 3, aberkannt. Auch die Mieterin müsse ihre Gäste heute daher anders entfluchten. Sie habe daher den Zugang zu diesen beiden Türen im Sinne der Vermieterin freizugeben (act. B.1, E. 5.2 und 5.3).

### **E. 3.3**

Die Vorinstanz hat weiter die nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteile darin gesehen, dass der Vermieterin bzw. der Mieterin der Lokalität E.\_\_\_\_\_ – der G.\_\_\_\_\_ – freien Zugang zur Feuermeldezentrale gewährt werden müsse, um ei-

### **E. 3.4**

Sodann hat die Vorinstanz das Vorhandensein der Dringlichkeit bejaht, mit der Begründung, die Mieterin dürfe den Notausgang Nr. 3 gemäss Verfügung der Gebäudeversicherung Graubünden nicht mehr benutzen und die Mieterin der Lokalität E.\_\_\_\_\_ müsse zu ihrer Feuermeldezentrale gelangen können. Ein Vorfall, bei dem die G.\_\_\_\_\_ ihre Feuermeldezentrale erreichen können müsse, könne sich erfahrungsgemäss jederzeit ereignen. Ferner müsse die Vermieterin Zugang zur Wasserverteilung im UG des Hotels L.\_\_\_\_\_ und der Stockwerkeigentümergemeinschaft Resident L.\_\_\_\_\_ haben bzw. Dritten gewähren können, da bei der Wasserversorgung eines Gebäudes jederzeit Schäden auftreten könnten oder sofortiges Handeln notwendig werden könnte. Schliesslich bejahte die Vorinstanz auch die Voraussetzung der Verhältnismässigkeit, weil kein milderes Mittel als die angeordneten vorsorglichen Massnahmen ersichtlich sei (act. B.1, E. 6). 4.

Hauptsachenprognose 4.1. Was die Hauptsachenprognose gemäss Art. 261 Abs. 1 lit. a ZPO angeht, ist zunächst auf die Rüge der Beschwerdeführerin einzugehen, wonach die Vorinstanz zu Unrecht die Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin bejaht habe. 4.1.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Beschwerdegegnerin sei gar nicht "Besitzerin"

des streitigen Korridors. Dieser Korridor sei an die Beschwerdeführerin vermietet worden, womit sie selbst Besitzerin des Korridors werde. Selbst wenn dem nicht so wäre, wäre sie mit Sicherheit Nutzungsberechtigte und damit als Mitbesitzerin anzusehen, da ihr der Gang zur Entfluchtung ihres Lokals im UG zur Verfügung stehe, was schon das eigens für die Beschwerdegegnerin erstellte Fluchtwegkonzept belege. Auch an der Lokalität E.\_\_\_\_\_ (vermietet an die

## **E. 8**

/ 23 [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 1 ff. zu Art. 320 ZPO).

### **E. 8.1**

In prozessualer Hinsicht wirft die Beschwerdeführerin der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 263 ZPO vor. Die Beschwerdegegnerin habe im Hauptprozess beantragt, ihr sei der "Besitz" an den entsprechenden Räumlichkeiten wieder "ein- zuräumen". Im vorsorglichen Massnahmeverfahren habe die Beschwerdegegnerin hingegen verlangt, sie habe die entsprechenden Räumlichkeiten "freizugeben". Die Vorinstanz habe zwar bemerkt, dass die Beschwerdegegnerin mit dem Mass- nahmegesuch nicht dasselbe beantrage wie mit der Klage im Hauptverfahren. Sie habe jedoch versäumt, der Beschwerdegegnerin eine Frist im Sinne von Art. 263 ZPO anzusetzen, um die gesamte von ihr beantragte vorsorgliche Massnahme zu prosequieren. Dies hätte sie tun müssen, nachdem die von der Beschwerdegeg- nerin im vorsorglichen Massnahmeverfahren gestellten Rechtsbegehren nicht de- ckungsgleich mit denjenigen des Hauptverfahrens seien. Mit der versäumten Fristansetzung würde die Situation eintreten, dass bei einer Abweisung der Klage im Hauptverfahren die Beschwerdegegnerin weiterhin und unberechtigterweise gestützt auf den fehlerhaften vorsorglichen Massnahmenentscheid das Recht hät- te, die von ihr gemieteten Räumlichkeiten uneingeschränkt zu nutzen (act. A.1, Ziff. 47 ff.).

### **E. 8.2**

Auch diese Rüge geht fehl. Die Beschwerdeführerin übersieht bei ihrer Ar- gumentation, dass die Begehren auf Erlass vorsorglicher Massnahmen nicht mit den Anträgen im Hauptprozess identisch sein müssen. Gemäss Art. 262 ZPO

## **E. 9**

/ 23

### **E. 9.1**

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, die vorinstanzliche Kostenverle- gung sei selbst dann fasch, wenn das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen zu Recht gutgeheissen worden wäre. Gemäss Art. 104 Abs. 3 ZPO könne über die Prozesskosten vorsorglicher Massnahmen zusammen mit der Hauptsache ent- schieden werden. Die Lehre sei sich jedoch darüber einig, dass diese Wahlmög- lichkeit nur dort bestehe, wo das Hauptverfahren bereits hängig sei. Anders ver- halte es sich vor der Rechtshängigkeit der Hauptsache (Art. 263 ZPO). Das Kan- tonsgericht von Graubünden habe diesbezüglich in ERZ 13 205 v. 22.7.2013 E. 3b entschieden, dass die Kosten im Rahmen eines Prozesses betreffend Eintragung eines provisorischen Bauhandwerkerpfandrechtes von der gesuchstellenden Par- tei zu tragen seien, die auch entschädigungspflichtig werde. Die Begründung überzeuge. So werde erst im Hauptverfahren entschieden, ob die vorsorglichen Massnahmen gerechtfertigt gewesen seien oder nicht. Der vorliegende Fall sei ähnlich

gelagert. Im Hauptverfahren werde zu entscheiden sein, ob die streitbe-

## **E. 9.2**

Nach Art. 104 Abs. 3 ZPO kann über die Prozesskosten vorsorglicher Massnahmen zusammen mit der Hauptsache entschieden werden. Der Gesetzgeber hatte mit dieser Regelung offenbar insbesondere jene Fälle vorsorglicher Massnahmen im Auge, bei denen das Hauptverfahren bereits rechtshängig ist. In diesen Fällen liegt es demnach im Ermessen des Massnahmegerichts, ob es die Kostenfolge direkt und endgültig regeln will oder diese als Teil der Gesamtkosten erst im Hauptentscheid regeln will, indem es einstweilen auf eine Kostenregelung vollständig verzichtet oder eine vorläufige Kostenregelung unter Vorbehalt einer anderen Verteilung im Hauptprozess trifft. Nur bei vorsorglichen Massnahmen, die vor Rechtshängigkeit der Hauptklage erlassen werden, erscheint es nicht angebracht, die Kostenfolgen bereits im Massnahmeentscheid definitiv oder bedingt definitiv für den Fall der Nichtprosequierung zu regeln (PKG 2018 Nr. 7 E. 4.2; PKG 2013 Nr. 22 E. 2). Wie ausgeführt (oben E. 8), handelt es sich vorliegend um eine vorsorgliche Massnahme während bereits laufenden Hauptverfahrens. Wenn die Vorinstanz in Anwendung von Art. 104 Abs. 3 ZPO ihr Ermessen so ausgeübt hat, dass sie die Prozesskosten des Massnahmeverfahrens bereits im Massnahmeentscheid definitiv festgesetzt und verteilt hat, ist dies folglich nicht zu beanstanden. Auch bezüglich der Prozesskosten erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet, womit sie im Ergebnis vollumfänglich abzuweisen ist. 10. Kosten des Beschwerdeverfahrens Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten belaufen sich angesichts des verursachten Aufwands und des Streitinteresses auf CHF 3'000.00 (vgl. Art. 15 Abs. 2 EGzZPO [BR 320.100] i.V.m. Art. 10 VGZ [BR 320.210]). Da die Beschwerdegegnerin keine Honorarnote eingereicht hat, ist ihr Aufwand zu schätzen (Art. 2 Abs. 1 HV [BR 310.250]). Mit Blick auf die Komplexität der Sach- und Rechtsfragen sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Prozess-

## **E. 10**

/ 23 nen allfälligen Brandalarm ausschalten zu können. Zurzeit sei die Türe (im Plan blau umrandet) durch die Beschwerdeführerin blockiert und der Zugang dementsprechend versperrt. Was dies für Konsequenzen nach sich ziehe, habe der Vorfall mit dem Brandalarm am 18. November 2021 gezeigt. Damals habe nur der Geschäftsführer der Mieterin den im E.\_\_\_\_\_ ausgelösten Feueralarm ausschalten können, weil nur er Zutritt zur Feuermeldezentrale gehabt habe. Nicht klar sei, ob die Feuermeldeanlage der Beschwerdeführerin ebenfalls über diese Feuermeldezentrale laufe oder ob ihr Lokal über eine eigene Feuermeldezentrale verfüge. Diese Frage könne jedoch offen bleiben, denn mit ihrem dritten Rechtsbegehren verlange die Vermieterin ja nicht, dass die Mieterin keinen Zugang mehr zur im Plan grün umrandeten Feuermeldezentrale habe, sondern nur, dass die Mieterin des Clubs E.\_\_\_\_\_ neben der Mieterin ebenfalls Zugang dazu habe (act. B.1, E. 5.3).

## **E. 11**

/ 23 G.\_\_\_\_\_) habe sie keinen Besitz. Weiter stehe der Korridor der Beschwerdegegnerin auch deshalb nicht zur Verfügung, da sie hinter der Türe kein Wegrecht habe und dahinter ein Grundstück liege, welches ihr nicht gehöre. Die Beschwerdeführerin sei daher per se immer darauf angewiesen, den streitbetreffenden Korridor über die in ihrem Besitz (der Beschwerdeführerin) oder der G.\_\_\_\_\_ befindenden Räumlichkeiten zu betreten. Nachdem

der Beschwerdegegnerin die tatsächliche Gewalt über die Sache (Art. 919 Abs. 1 ZGB) damit vollends fehle, könne sie auch nicht über unmittelbaren Besitz, der sich zur Einreichung einer Klage auf Besitzesentziehung legitimieren würde, klagen. Die Klage sei daher bereits mangels Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin abzuweisen. Damit habe sie aber auch keinen Anspruch auf vorsorgliche Massnahmen. Wenn sie solche für ihre Mieterin, die G.\_\_\_\_\_, geltend machen wollte, so hätte sie mit entsprechender Legitimation in deren Namen klagen müssen, was sie aber nicht getan habe. Der Vorderrichter habe die Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin ohne Weiteres und ohne sich mit ihren Ausführungen überhaupt auseinanderzusetzen leichthin angenommen. Dies stelle eine unrichtige Rechtsanwendung und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar (act. A.1, Ziff. 55 ff.). 4.1.2. Es trifft zu, dass die Vorinstanz in ihrem Entscheid auf die Frage der Aktivlegitimation nicht näher einging. Dafür bestand indes auch kein Anlass. Aus der Stellungnahme, welche die Beschwerdeführerin im erstinstanzlichen Massnahmeverfahren einreichte, geht nicht hervor, dass sie die Aktivlegitimation bereits damals in Abrede gestellt hätte (vgl. RG act. 4). Die Beschwerdeführerin zeigt denn auch in ihrer Beschwerde nicht mittels konkreter Aktenverweise auf, an welcher Stelle sie im erstinstanzlichen Verfahren die Aktivlegitimation bestritten hätte. Dass die Vorinstanz unter diesen Umständen die Aktivlegitimation bejahte, ohne diese im Entscheid näher zu begründen, ist nicht zu beanstanden. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt damit nicht vor. 4.1.3. Auch materiell überzeugt die Rüge nicht. Aktivlegitimiert zur Klage auf Besitzesentziehung nach Art. 927 ZGB ist der Besitzer. Besitzer ist nicht nur jene Person, die die tatsächliche Herrschaft über die Sache hat (Art. 919 Abs. 1 ZGB). Hat ein Besitzer die Sache einer andern zu einem beschränkten dinglichen oder einem persönlichen Recht übertragen, so sind sie beide Besitzer (Art. 920 Abs. 1 ZGB). Wer eine Sache als Eigentümer besitzt, hat selbständigen, der andere unselbständigen Besitz (Art. 920 Abs. 2 ZGB). In der vorliegenden Konstellation gilt die Beschwerdegegnerin als (unbestrittene) Eigentümerin der fraglichen Räume als deren selbständige Besitzerin, während die Beschwerdeführerin als (behauptete) Mieterin unselbständigen Besitz hat. Besitzerschutz nach Art. 927 ZGB ge-

## **E. 12**

/ 23 niesst sowohl der selbständige als auch der unselbständige Besitzer (BGE 40 II 329 E. 1). Möglich ist dabei auch, dass der Vermieter als selbständiger Besitzer gegen den Mieter als unselbständigen Besitzer vorgeht, etwa wenn der Mieter dem Vermieter die Mietsache einfach wegnimmt, ohne dass der Vermieter hierzu eingewilligt hätte (vgl. Bettina Hürlimann-Kaup, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Zürich 2008, Rz. 144 und 152). Allein die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin ihren Behauptungen zufolge die fraglichen Räume gemietet hat und darüber tatsächliche Gewalt ausübt, schliesst folglich nicht aus, dass die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin und Vermieterin der betreffenden Räume gegen sie aus Besitzesentziehung nach Art. 927 ZGB vorgehen kann. Freilich ist nach Art. 927 Abs. 2 ZGB die Beschwerdeführerin befugt, die Rückgabe zu verweigern, wenn sie sofort ihr besseres Recht nachweist und auf Grund desselben der Beschwerdegegnerin die Sache wieder abverlangen könnte. Diese Einrede führt zwar, sofern begründet, zur Abweisung der Besitzerschutzklage, nicht jedoch mangels Aktivlegitimation, sondern aufgrund eines mietvertraglichen Anspruchs auf Überlassung der Räume als "besseres Recht" für den unmittelbaren Besitz (dazu sogleich E. 4.2). 4.2. Die Beschwerdeführerin macht im Weiteren geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass ihr weder der Vorraum noch der Notausgang- Aufgang

vermietet seien. Sie wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang falsche Rechtsanwendung wie auch qualifiziert falsche Sachverhaltsfeststellung vor (act. A.1, Ziff. 18 ff.). 4.2.1. Die erste Frage, welche die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang aufwirft, ist jene nach der Behauptungslast. So bringt sie vor, obschon sich vorliegend zwei Urkunden gegenüberstehen würden, sei die Vorinstanz zum Schluss gelangt, dass es der Beschwerdegegnerin gelinge, glaubhaft zu machen, dass sie die besagten Flächen nicht vermietet habe. Im vorliegenden Verfahren gelte der Verhandlungsgrundsatz. Das Gericht dürfe deshalb sein Urteil nur auf Tatsachen gründen, welche im Verlaufe des Prozesses geltend gemacht worden seien. Die Beschwerdegegnerin habe lediglich ausgeführt, es wäre als Vermieterin sinnfrei gewesen, der Gesuchsgegnerin Räumlichkeiten zu vermieten, für die sie keinen Mietzins erhalte und womit sie sich selbst den Zugang zur Brandmeldeanlage und zu den Wasserinstallationen abschneiden würde und auch noch Ärger mit den direkten Nachbarn (Hotel L. \_\_\_\_\_ und Stockwerkeigentümergeinschaft Residenz L. \_\_\_\_\_) einhandeln würde. Damit würde es vollends an der Substantiierung des Anspruchs fehlen (act. A.1, Ziff. 21 ff.). Diese Rüge ist unbegründet. Die Behauptungs- und Beweislast für das "bessere Recht", welcher die Besitzesentzie-

### **E. 13**

/ 23 hung zu rechtfertigen vermag, liegt bei der beklagten Partei (vgl. Art. 927 Abs. 2 ZGB; Emil W. Stark/Barbara Lindenmann, Berner Kommentar, Der Besitz, Art. 919–941 ZGB, 4. Aufl., Bern 2016, N 25 zu Art. 927 ZGB), vorliegend also bei der Beschwerdeführerin. Mit anderen Worten oblag der Nachweis, dass die Räumlichkeiten ebenfalls Gegenstand des Mietvertrags sind und damit ein "besseres Recht" i.S.v. Art. 927 Abs. 2 ZGB besteht, der Beschwerdeführerin. Wenn die Beschwerdegegnerin sich zu dieser Frage selber bereits im Massnahmengesuch äusserte (vgl. RG act. 1, Ziff. 9), dann tat sie dies, um die (zu erwartende) Einrede der Beschwerdeführerin vorsorglich zu entkräften bzw. vorsorglich den Gegenbeweis zu führen. Wenn nun die Beschwerdeführerin diesen Ausführungen mangels "Substantiierung des Anspruchs" unterstellt (act. A.1, Ziff. 23), verdreht sie die Beweislast. Ihre Kritik lässt sich daher nicht halten. 4.2.2. Die zweite Rüge im Zusammenhang mit der Hauptsachenprognose betrifft den Anspruch auf rechtliches Gehör. Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie habe im vorinstanzlichen Prozess detailliert und substantiiert bestritten, dass die Beschwerdegegnerin habe glaubhaft machen können, dass sie die streitbetroffenen Räumlichkeiten nicht vermietet habe. Die Vorinstanz sei auf diese detaillierten Ausführungen gar nicht eingegangen und habe damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (act. A.1, Ziff. 24 f.). Diese Kritik ist ebenfalls unbegründet. Nach konstanter Rechtsprechung zu Art. 29 Abs. 2 BV hat das Gericht seinen Entscheid zwar zu begründen, doch wird nicht verlangt, dass es sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss jedoch so abgefasst sein, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (statt vieler BGE 143 III 65 E. 5.2). Die Gründe des Entscheids können auch implizit dargelegt werden oder aus mehreren Erwägungen hervorgehen. Demgegenüber liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn das Gericht es unterlässt, sich zu erheblichen Rügen zu äussern oder für die Entscheidungsfindung wichtige Parteivorbringen gar nicht erst in Erwägung zieht (statt vieler BGer 4A\_38/2020 v.

22.7.2020 E. 2.3). Eingedenk dessen hält der angefochtene Entscheid vor Art. 29 Abs. 2 BV stand. Die vorinstanzlichen Erwägungen lassen sehr wohl erkennen, weshalb die Vorinstanz davon ausgegangen ist, dass die fraglichen Räumlichkeiten nicht mitvermietet worden sind (vgl. act. B.1, E. 5). Wie ihr ausführlicher Schriftsatz zeigt, war die Beschwerdeführerin auch in der Lage, sich gegen die

#### **E. 14**

/ 23 fraglichen Erwägungen der Vorinstanz zur Wehr zu setzen (vgl. insb. act. A.1, Ziff. 26 ff.). Die Frage, ob die Begründung überzeugt, ist zu unterscheiden von der Frage nach dem Anspruch auf einen begründeten Entscheid. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach die Beschwerdegegnerin den Zugang selber zugemauert habe und somit selber für die jetzige Situation verantwortlich sei (act. A.1, Ziff. 24, 28 und 30), sind im Übrigen nicht relevant, weil diese baulichen Massnahmen gemäss den übereinstimmenden Tatsachenbehauptungen schon vor Mietantritt erfolgten (RG act. 4, Ziff. 19; sodann act. A.1, Ziff. 24; act. A.2, Ziff. 12; act. A.3, Ziff. 11 ff.). Dass die Vorinstanz auf dieses Argument nicht näher einging, leuchtet ein. 4.2.3. Drittens schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, die Feststellung der Vorinstanz, wonach der Vorraum und der Notausgang-Aufgang nicht mitvermietet worden seien, sei offensichtlich unrichtig (act. A.1, Ziff. 26 ff.). Soweit sie dabei erneut geltend macht, bei der von ihr eingereichten Vertragsurkunde handle es sich um das Original, zeigt sie keine Willkür in der Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz auf. Es ist unbestritten, dass die Parteien unterschiedliche Exemplare des Mietvertrags vom 31. August/3. September 2018 ins Recht legten. Ob das Exemplar der Beschwerdeführerin gefälscht ist, ist Gegenstand eines Strafverfahrens. Die Kantonspolizei kam in ihrem Auswertrapport vom 10. Juni 2021 zum Schluss, dass sie weder bestätigen noch ausschliessen könne, dass bei den Markierungen auf der Grundrisskarte unterschiedliche Schreibmittel verwendet worden seien (act. A.1, Ziff. 31). Die Kantonspolizei liess mithin offen, ob das Vertragsexemplar, auf das sich die Beschwerdeführerin stützt, echt oder gefälscht ist. Auch hier verkennt die Beschwerdeführerin die Beweislastverteilung, wenn sie davon ausgeht, die Beschwerdegegnerin hätte die Vorinstanz davon überzeugen müssen, dass die fraglichen Räumlichkeiten mitvermietet wurden. Entgegen der Rüge der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz nicht einfach auf das Vertragsexemplar der Beschwerdegegnerin abgestellt. Für die Beschwerdegegnerin als bezüglich des "besseren Rechts" nicht beweisbelastete Partei war vielmehr ausreichend, den Gegenbeweis zu führen und dementsprechend beim Gericht nur Zweifel an der Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach die Räumlichkeiten mitvermietet sind, zu wecken. Dass ihr dies mit dem abweichenden Vertragsexemplar und dem Verweis auf die örtlichen Verhältnisse offensichtlich gelungen ist, erscheint nicht willkürlich. Abgesehen davon gilt es zu betonen, dass zwischen der Überlassung zum ausschliesslichen Gebrauch und der blossen Überlassung als Fluchtweg bei Notfällen ein wesentlicher Unterschied besteht. Auch wenn die Beschwerdegegnerin die Nutzung der fraglichen Räumlichkeiten als Fluchtweg durch die Beschwerdeführerin sollte erlaubt haben, kann daraus nicht ohne Weiteres

#### **E. 15**

/ 23 darauf geschlossen werden, dass sie ihr die Räumlichkeiten im Sinne eines ausschliesslichen Gebrauchsrecht vermietet hätte. Es ist den Parteien eines Mietvertrags in den Grenzen der Vertragsfreiheit unbenommen, den Zweck der Miete vertraglich zu definieren und dabei auf den Gebrauch als Fluchtweg zu beschränken. Auch in dieser

Hinsicht ist entgegen der Beschwerdeführerin keine Inkonsistenz im vorinstanzlichen Entscheid erkennbar. 5. Nachteilsprognose 5.1. Im Zusammenhang mit dem nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil macht die Beschwerdeführerin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend. Völlig aus der Luft gegriffen sei die Erwägung, wonach ihr Interesse an der Benützung der Notausgangstüre 3 und damit auch am gemieteten Vorraum untergegangen sei, nachdem die Gebäudeversicherung im Juli 2020 die Entfluchtung über diese Türe untersagt habe. Weiter habe die Vorinstanz erwogen, dass die Mieterschaft des Clubs E.\_\_\_\_\_ – aktuell die G.\_\_\_\_\_ – Zugang zur Feuermeldezentrale haben müsse. Nachdem die G.\_\_\_\_\_ nicht Partei in vorliegendem Verfahren sei und damit auch nie geltend gemacht habe, dass sie überhaupt Zugang zur Feuermeldezentrale haben wolle, seien diese Erwägungen völlig sachfremd und belanglos für den vorliegenden Fall. Ebenso belanglos und geradezu erstaunlich seien die von der Vorinstanz gemachten Mutmassungen, ob die Beschwerdeführerin "feuermeldezentralemässig" nun dort oder anderswo angeschlossen sei. Dagegen setze sich die Vorinstanz nicht im Geringsten mit den Vorträgen der Parteien auseinander und verletze damit nicht nur wiederholt das rechtliche Gehör. Indem sie den Sachverhalt in diesem Punkt de facto gar nicht feststelle, sondern eigene Mutmassungen anstelle, stelle sie auch den Sachverhalt offensichtlich unrichtig fest. Es sei nicht ersichtlich und sei von der Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren auch nicht geltend gemacht worden, weshalb die Gefahr von Brandschäden bestehe, wenn sie bzw. die Mieterin des Clubs E.\_\_\_\_\_ nicht zur Brandmeldeanlage gelangen könne. Der geschilderte Vorfall vom 18. November 2021 zeige, dass die Brandmeldeanlage funktioniere. Der Beweis sei somit erbracht, dass der Beschwerdegegnerin mit Sicherheit kein Nachteil dadurch erwachse, dass sie keinen Zugang zur Brandmeldeanlage habe. Komme hinzu, dass sie der Beschwerdegegnerin bislang immer Zutritt gewährt habe, wenn sie etwas machen müssen. Anderes sei von der Beschwerdegegnerin auch nicht behauptet worden. Der Umstand, dass nun nur noch sie (die Beschwerdeführerin) Zutritt zur Brandmeldeanlage habe, liege darin, dass die Beschwerdegegnerin oder eine ihrer anderen Mieterinnen den anderen Zugang zugemauert habe. Die Beschwerde-

## **E. 16**

/ 23 führerin habe auch kein Interesse an Wasserschäden, nachdem sie selbst Mieterin der besagten Liegenschaft sei. Der Zugang für die notwendigen Arbeiten habe sie gewährt (act. A.1, Ziff. 35 ff.). 5.2. Was die angebliche Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 53 ZPO; Art. 29 Abs. 2 BV) betrifft, handelt die Vorinstanz in der Tat nicht jedes einzelne Argument ab, welches die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren vortrug. Daraus folgt jedoch nicht, dass der angefochtene Entscheid den Anforderungen an eine Entscheidbegründung nicht genügt. Wie bereits erwähnt (oben E. 4.2.2), braucht sich ein Gericht nicht zu allen Punkten einlässlich zu äussern, sondern es genügt, wenn es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränkt. Dem angefochtenen Entscheid lässt sich entnehmen, weshalb die Vorinstanz den nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil bejahte, nämlich hauptsächlich aus dem Grund, dass die Beschwerdegegnerin als Vermieterin Zugang zu wichtigen Einrichtungen der Haustechnik (Brandmeldeanlage, Wasserverteilung) haben müsse (vgl. act. B.1, E. 5.3 und 6). Aus der Beschwerde geht hervor, dass die Beschwerdeführerin den Sinn des angefochtenen Entscheids verstanden hat (vgl. act. A.1, Ziff. 35 ff.). Wenn die Gründe, die zum Entscheid führten, verständlich sind, ist der Anspruch auf einen begründeten Entscheid gewährt, selbst wenn die vorgelegte Begründung unrichtig ist. 5.3. Die Beschwerdeführerin bekundet in der

Beschwerde erneut ihr Interesse, den Durchgang zu blockieren (act. A.1, Ziff. 40). Obschon sie an anderen Stellen ihre Kooperationsbereitschaft beteuert, gibt sie damit abermals zu erkennen, dass sie der Beschwerdegegnerin keinen jederzeitigen Zugang zur Brandmeldeanlage im EG sowie zur Wasserversorgung im UG gewähren will. Umgekehrt ist offensichtlich, dass eine Vermieterin ein legitimes Interesse hat, grundsätzlich jederzeit Zugang zur Brandmeldeanlage und zur Wasserverteilung ihrer Liegenschaft zu haben, vor allem wenn es sich wie vorliegend um eine grössere Überbauung handelt, in der sich neben Wohnungen verschiedene Unterhaltungslokale befinden. Dass nicht leicht wiedergutzumachende Nachteile drohen, wenn dieser Zugang von der zufälligen Verfügbarkeit oder gar vom Belieben einer einzelnen Mieterin abhängt, illustriert der Fehllalarm vom 18. November 2021, welcher zum vorliegenden Gesuch um vorsorgliche Massnahmen geführt hat: Der Feueralarm konnte einzig durch den zufälligerweise gerade anwesenden Geschäftsführer der Beschwerdeführerin ausgeschaltet werden. Da er offenbar den Schlüssel nicht gleich verfügbar hatte, verzögerte sich die Reaktion allerdings, was unnötigerweise Polizei und Feuerwehr auf den Platz rief. Abgesehen davon, Fehllalarme raschmöglichst beheben zu können, hat das einwandfreie Funktionieren der Brandmeldean-

#### **E. 17**

/ 23 lage gerade in einem Gebäude mit Gastlokalen höchste Priorität. Die Verantwortlichen müssen jederzeit sicherstellen können, dass die Anlage betriebsbereit ist, dies insbesondere auch zu den abendlichen Öffnungszeiten des Clubs. Entsprechendes gilt für den Zugang zur Wasserverteilung, an die nach den übereinstimmenden Tatsachenbehauptungen der Parteien nicht nur die Unterhaltungslokale und die darüber liegenden Wohnungen, sondern auch das benachbarte Hotel angeschlossen ist. Dass die Vorinstanz den nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil unter diesen Umständen für glaubhaft erachtete, ist nachvollziehbar und lässt weder eine Rechtsverletzung noch eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung erkennen. 6. Dringlichkeit 6.1. Bezüglich Dringlichkeit führt die Beschwerdeführerin aus, dass weder die Mieterin des Clubs E.\_\_\_\_\_ – die G.\_\_\_\_\_ – Partei im vorliegenden Verfahren sei noch die Beschwerdegegnerin in diesem Verfahren je substantiiert vorgetragen habe, dass die G.\_\_\_\_\_ den dringlichen Anspruch gestellt habe, dass sie nun umgehend zur Brandmeldeanlage müsse. Das sei auch nicht nötig, weil die Brandmeldezentrale offensichtlich funktioniere. Die Vorinstanz habe zudem wichtige und entscheidende Elemente ausser Acht gelassen: Die Klage aus Besitzesentziehung sei am 25. September 2020 anhängig gemacht worden. Mithin habe während fast eineinhalb Jahren keine Dringlichkeit bestanden. Weiter habe die Beschwerdeführerin selbst zu verantworten, dass sie keinen Zugang zur Wasserversorgung mehr habe und sich mit der Forderung der G.\_\_\_\_\_ nach Zugang zur Brandmeldeanlage konfrontiert sehe. Sodann habe die Beschwerdeführerin bislang den Zutritt zur Brandmeldeanlage und zur Wasserversorgung immer gewährt, weshalb überhaupt keine Notwendigkeit bestehe, sie nun dringlich zu verpflichten, Zutritt zu gewähren. Im Übrigen habe sich die Vorinstanz auch hier nicht im Geringsten mit den Ausführungen auseinandergesetzt. Sie habe unter anderem auch vorgetragen, dass der Vorfall vom 18. November 2021 gar nicht von ihr verursacht worden sei. Es habe sich auch um einen Fehllalarm gehandelt, ausgelöst durch die andere Mieterin. Zugang sei jeweils für alle Arbeiten gewährt worden. All das habe die Vorinstanz einfach übersehen bzw. gar nicht gewürdigt. Damit verletze sie das rechtliche Gehör und stelle überdies den Sachverhalt unrichtig fest (act. A.1, Ziff. 41 ff.). 6.2. Bezüglich des

Vorwurfs, dass der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei, kann auf bereits Gesagtes verwiesen werden (oben E. 4.2.2 und 5.2). Das Gericht ist nicht gehalten, jedes Vorbringen einzeln zu widerlegen. Es genügt, wenn es sich auf die wesentlichen Punkte beschränkt, so dass sich der Betroffene

#### **E. 18**

/ 23 über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Wie die ausführlichen Rügen der Beschwerdeführerin zeigen (vgl. act. A.1, Ziff. 41 ff.), war dies vorliegend offensichtlich möglich. 6.3. Die Kritik der Beschwerdeführerin ist auch in der Sache unbehelflich. Es trifft zwar zu, dass die Beschwerdeführerin das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen erst eineinhalb Jahre nach Einreichung der Klage einreichte. Dass die Beschwerdeführerin mit dem Gesuch über Gebühr gezögert hätte, so dass nicht mehr von Dringlichkeit ausgegangen werden könnte, ist jedoch nicht ersichtlich. Offenbar kam es längere Zeit zu keinen Zwischenfällen, welche das Ergreifen vorsorglicher Massnahmen als notwendig erscheinen liessen. Dies änderte sich mit dem Fehlalarm am 18. November 2021. Ein ähnlicher Vorfall kann sich jederzeit wiederholen. Es ist nachvollziehbar, dass die Beschwerdegegnerin nach diesem Zwischenfall um vorsorglichen Rechtsschutz ersuchte, um weitere solche Zwischenfälle bis zum Ende des Hauptverfahrens zu vermeiden. Zu beachten ist ausserdem, dass das Hauptverfahren umgehend nach Einreichung der Klage wegen laufender Vergleichsgespräche sistiert wurde. Dass die Beschwerdegegnerin in dieser Zeit nicht ohne Not ein Massnahmegesuch einreichte, um nicht die Vergleichsbemühungen zu torpedieren, ist nachvollziehbar. Jedenfalls erscheint ihr Verhalten unter den konkreten Umständen nicht rechtsmissbräuchlich, so dass auch nicht von einer Verwirkung des Anspruchs auf vorsorgliche Massnahmen ausgegangen werden müsste. Auch in diesem Punkt lässt sich folglich kein Mangel im vorinstanzlichen Entscheid ausmachen. Ob der Fehlalarm durch die Beschwerdeführerin verursacht worden ist oder nicht, spielt für die Frage des nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils und die Frage der Dringlichkeit im Übrigen keine Rolle. Es genügt, dass weitere Fehlalarme drohen und die Beschwerdeführerin den Betrieb der Brandmeldeanlage und der Wasserverteilung nicht jederzeit sicherstellen kann. 7. Verhältnismässigkeit 7.1. Die Beschwerdeführerin kritisiert im Weiteren die Erwägungen der Vorinstanz zur Verhältnismässigkeit. Sie würde durch den vorsorglichen Massnahmenentscheid einen empfindlichen Eingriff in ihre Mietsache erdulden müssen und es wäre gar die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB gegen sie verfügt, würde sie sich dem fehlerhaften Dekret der Vorinstanz nicht beugen. Die Massnahme sei damit völlig unverhältnismässig, insbesondere auch darum, weil ihr jegliche Notwendigkeit fehle. Sie hätte sehr wohl im Sinne einer mildereren Massnahme richter-

#### **E. 19**

/ 23 lich angehalten werden können, für notwendige Installationen jederzeit den Zutritt zu gewähren (act. A.1, Ziff. 62 ff.). 7.2. Mit diesen pauschalen Vorbringen vermag die Beschwerdeführerin wiederum keinen Mangel im vorinstanzlichen Entscheid aufzudecken. Der angefochtene Entscheid verpflichtet die Beschwerdeführerin, die fraglichen Räumlichkeiten freizugeben, damit einerseits die Beschwerdegegnerin wieder mit ihren Schlüsseln durch die Türen kommt und die Mieterin des Clubs E.\_\_\_\_\_ ebenfalls Zugang zur Brandmeldeanlage bekommt. Diese Anordnung schliesst nicht aus, dass die Beschwerdeführerin die fraglichen Räume weiter benutzt, was der Beschwerdeführerin bewusst zu sein scheint (vgl. act. A.1, Ziff. 50). Dass die Vorinstanz die Anordnung mit

der Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB verband, ist ebenfalls verhältnismässig, bestehen doch Anzeichen, dass die Beschwerdeführerin sich ohne Zwang nicht der Anordnung unterwerfen könnte. Die Verhältnismässigkeit der beantragten Massnahmen ist – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – folglich ebenfalls zu bejahen. 8.  
Rechtsbegehren

#### **E. 20**

/ 23 kann eine vorsorgliche Massnahme jede gerichtliche Anordnung sein, die geeignet ist, den drohenden Nachteil abzuwenden. Die vorsorgliche Massnahme kann jedoch nicht über den Hauptsachenanspruch hinausgehen (Andreas Güngerich, in: Alvarez et al. [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Bern 2012, N 14 zu Art. 261 ZPO). Sowohl in der Klage als auch im Massnahmegesuch macht die Beschwerdegegnerin einen Anspruch aus Besitzentziehung nach Art. 927 ZGB geltend, und zwar in Bezug auf dieselben Räumlichkeiten. Die Beschwerdeführerin führt selber aus, dass sich das Rechtsbegehren des Gesuchs vom Rechtsbegehren der Klage insoweit unterscheidet, als es nicht auf die Einräumung des Besitzes, sondern lediglich auf die Freigabe der Räumlichkeiten gerichtet ist. Die Freigabe ist aber in der Einräumung des Besitzes enthalten, was zur Folge hat, dass die beantragte vorsorgliche Massnahme nicht über den Hauptsachenanspruch hinausgeht. Das Gesuch um vorsorgliche Massnahme bewegt sich mit anderen Worten innerhalb des Streitgegenstands des bereits hängigen Hauptverfahrens, so dass sich eine Fristansetzung nach Art. 263 ZPO erübrigt. Damit ist auch klar, dass die vorsorglichen Massnahmen mit Rechtskraft des Entscheids in der Hauptsache von Gesetzes wegen dahinfallen (Art. 268 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Befürchtung der Beschwerdeführerin, wonach den angeordneten vorsorglichen Massnahmen auch nach Abschluss des Hauptverfahrens Geltung zukäme, ist unberechtigt, zumal die Vorinstanz die vorsorglichen Massnahmen gar explizit auf die Dauer des Hauptverfahrens beschränkt hat (vgl. act. B.1, Dispositiv-Ziff. 1a und 1b). 9.  
Kostenverteilung im Massnahmeverfahren

#### **E. 21**

/ 23 troffenen Räume Teile des Mietvertrages seien oder nicht. Es werde sich folglich zeigen, ob die vorsorgliche Massnahme gerechtfertigt gewesen sei oder nicht. Selbst bei Gutheissung eines entsprechenden vorsorglichen Massnahmeentscheides würden die Kosten des Verfahrens nach fester und publizierter Praxis des Kantonsgerichts von Graubünden jeweils der gesuchstellenden Partei auferlegt, welche überdies entschädigungspflichtig werde. Vorliegend bestehe kein Raum, von dieser Praxis abzuweichen, sodass selbst bei Gutheissung die Kosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen wären, welche entschädigungspflichtig werde. Indem die Vorinstanz von dieser gefestigten Praxis ohne Begründung abweiche, wende sie das Recht unrichtig an (act. A.1, Ziff. 66 ff.).

#### **E. 22**

/ 23 stoff bereits aus den Verfahren vor der Vorinstanz bekannt war, ist der Aufwand auf acht Stunden zu schätzen und mit dem vereinbarten Stundenansatz von CHF 240.00 (act. G.3; Art. 3 Abs. 1 HV) zu multiplizieren. Zusammen mit der Spesenpauschale (3 %) und der Mehrwertsteuer (7.7 %) beläuft sich die Parteidenschädigung somit auf CHF 2'130.00.

#### **E. 23**

/ 23

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