

# GR\_GERICHTE ZK2 2020 25 vom 23. November 2020

GR Gerichte, 2020-11-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK2\\_2020\\_25](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2020_25)

FR: GR\_GERICHTE ZK2 2020 25 du 23 novembre 2020

IT: GR\_GERICHTE ZK2 2020 25 del 23 novembre 2020

## Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung einer Mieterin) | OR 253-273c Miete

## Erwägungen

### E. 1

Dezember 2019 bis zum 30. April 2020 für pauschal CHF 60'000.00 CHF (inkl. Heiz-, Strom- und Nebenkosten) vermietet. B. Zwischen den Parteien besteht seit September 2018 ein anderer Mietvertrag über die Räumlichkeiten im Untergeschoss desselben Gebäudes. Die C.\_\_\_\_\_ GmbH betreibt darin den Club "I.\_\_\_\_\_". Dieser Mietvertrag wurde fest bis 2023 vereinbart. Die Mietverträge wurden unabhängig voneinander abgeschlossen. C. Mit Email vom 2. Oktober 2019 bat J.\_\_\_\_\_, Geschäftsführer der C.\_\_\_\_\_ GmbH, K.\_\_\_\_\_, den zuständigen Immobilienverwalter, um die Bestätigung, dass er – wie telefonisch besprochen – die Garderobe im Untergeschoss (Garderobe "I.\_\_\_\_\_") herausreissen dürfe und die Garderobe im Erdgeschoss (Garderobe "F.\_\_\_\_\_") in Zukunft benutzen könne. In seiner Antwort vom 3. Oktober 2019 bestätigte K.\_\_\_\_\_, dass die Garderobe im Untergeschoss entfernt werden dürfe, ohne sich jedoch zur Benützung der Garderobe im Erdgeschoss zu äussern. D. Mit Email vom 22. April 2020 teilte der Immobilienverwalter der C.\_\_\_\_\_ GmbH mit, dass die Abnahme der Räumlichkeiten "F.\_\_\_\_\_" am 30. April 2020 um 16.00 Uhr erfolgen werde. Es wurden auf diesen Termin auch sämtliche Schlüssel zum Lokal zurückverlangt. E. Nachdem die C.\_\_\_\_\_ GmbH diesen Termin nicht wahrnahm, reichte die A.\_\_\_\_\_ AG am 7. Mai 2020 beim Regionalgericht Prättigau/Davos ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen ein und verlangte die Ausweisung der C.\_\_\_\_\_ GmbH aus den Räumlichkeiten "F.\_\_\_\_\_". F. Am 27. Mai 2020 gab die C.\_\_\_\_\_ GmbH die Räumlichkeiten "F.\_\_\_\_\_" zu einem überwiegenden Teil zurück. Einzig die Garderobe und die dazugehörigen Schlüssel wurden nicht herausgegeben. Begründet wurde dies damit, dass die A.\_\_\_\_\_ AG im Frühjahr 2019 mündlich zugesagt habe, dass die C.\_\_\_\_\_ GmbH die Garderobe des Lokals "F.\_\_\_\_\_" für das Lokal "I.\_\_\_\_\_" nutzen dürfe. Diese Vereinbarung sei im September 2019 bestätigt worden, woraufhin die C.\_\_\_\_\_ GmbH die Garderobe im Untergeschoss, welche ursprünglich für die Lokalität "I.\_\_\_\_\_" gedacht war, entfernt habe. Nach Ansicht der C.\_\_\_\_\_ GmbH wurde die

### E. 1.1

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Entscheid in einem summarischen Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen. Als ordentliches Rechtsmittel gegen einen solchen Entscheid sieht die ZPO die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO vor. Falls eine vermögensrechtliche Gelegenheit vorliegt und der für die Berufung geforderte Streitwert von CHF 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO) nicht erreicht ist, steht als ausserordentliches Rechtsmittel die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO offen (Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.],

Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Auflage, Zürich 2016, N 36 zu Art. 257 ZPO mit Verweis auf das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 12 23 vom 27. Juli 2012 E.1).

### **E. 1.2**

Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100) ist das Kantonsgericht von Graubünden sowohl für die Beurteilung einer Berufung als auch einer Beschwerde gegen einen Entscheid der Einzelrichterin am Regionalgericht Prättigau/Davos zuständig. Innerhalb des Kantonsgerichts liegt die Zuständigkeit für zivilrechtliche Berufungen oder Beschwerden auf dem Rechtsgebiet des Obligationenrechts bei der II. Zivilkammer (Art. 7 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Organisation des Kantonsgerichts [KGV; BR 173.100]).

### **E. 1.3**

Die Rechtsmittelfrist gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt sowohl für die Berufung (Art. 314 Abs. 1 ZPO) als auch für die Beschwerde (Art. 321 Abs. 2 ZPO) 10 Tage. Der angefochtene Entscheid wurde am 15. Juli 2020 mitgeteilt und ging der Berufungsklägerin somit annahmeweise am 16. Juli 2020 zu. Mit Eingabe vom 24. Juli 2020 wurde die Rechtsmittelfrist gewahrt.

### **E. 3**

Ziff. 1 des Urteilsdispositivs des Entscheids vom 15. Juli 2020 in Proz. Nr. 135-2020-168 des Regionalgerichts Prättigau/Davos sei aufzuheben, auf das Gesuch vom 7. bzw. 28. Mai 2020 sei einzutreten und es sei wie folgt zu entscheiden: a. Der Beschwerdegegnerin sei richterlich zu befehlen, die von ihr gemäss Mietvertrag vom 18. September 2019 gemietete Garderobe "F.\_\_\_\_\_" im Erdgeschoss des Gebäudes an der C.\_\_\_\_\_, binnen 10 Tagen seit Rechtskraft des Ausweisungsurteils vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit den Schlüsseln zu den beiden in und aus der Garderobe führenden Türen zurückzugeben. b. Die Beschwerdegegnerin sei bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl nach Ziff. 3.a. hiervor Busse nach Art. 292 StGB anzudrohen (Art. 343 Abs. 1 lit. a ZPO). c. Verlässt die Beschwerdegegnerin das vorerwähnte Mietobjekt nicht innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Ausweisungsurteils gereinigt und geräumt, sei die [Berufungsklägerin] zu berechtigen – nebst der Bestrafung nach Ziffer 3.b. – auf Kosten der Beschwerdegegnerin polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen (Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO).

### **E. 4**

Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an das Regionalgericht zurückzuweisen.

### **E. 4.2**

Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen eines klaren Falles, da es der Berufungsbeklagten gelungen sei, ihre Argumentation einerseits mit den eingereichten Beweismitteln, das heisst mit der E-mailkorrespondenz vom 3. Oktober 2019 sowie dem von L.\_\_\_\_ unterzeichneten Flucht- und Rettungskonzept, und andererseits dem logischen Schluss, dass die Lokalität "I.\_\_\_\_\_" nach der Entfernung der Garderobe im Untergeschoss eine andere Garderobe benötige, glaubhaft zu machen. Demgegenüber sei es der Berufungsklägerin nicht gelungen, den vollen Beweis für die Beendigung des Mietverhältnisses der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" per 30. April 2020 zu erbringen, womit der Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden könne (vgl. act. B.1, E. 3.4 f.).

### **E. 4.3**

Im Berufungsverfahren rügt die Berufungsklägerin nun, dass die Vorinstanz mit diesem Urteil der nicht substantiierten und nicht glaubhaft gemachten Behauptung der Berufungsbeklagten gefolgt sei, wonach die zwischen den Parteivertretern L.\_\_\_\_\_ (Berufungsklägerin) und J.\_\_\_\_\_ (Berufungsbeklagte) geschlossenen Mietverträge für die Räumlichkeiten "F.\_\_\_\_\_" und "I.\_\_\_\_\_" mündlich abgeändert worden sein sollen. Die behauptete Abänderung sei jedoch gar nicht möglich gewesen, da die Abmachung bezüglich der Nutzung der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" mit K.\_\_\_\_\_ getroffen worden sei, welchem keinerlei Kompetenzen zukämen, um für die A.\_\_\_\_\_ AG Entscheidungen zu treffen. Ohnehin sei ausdrücklich aber nur das Herausreißen der Garderobe im Untergeschoss erlaubt worden. Die Berufungsbeklagte habe immer gewusst, dass für die Räumlichkeiten "F.\_\_\_\_\_" nur ein befristeter Mietvertrag bestehe und sie die Synergien der beiden Räumlichkeiten daher nur solange nutzen könne, bis der Mietvertrag "F.\_\_\_\_\_" auslaufe. Die Konsequenzen der Fehleinschätzung der Berufungsbeklagten, dass die Garderobe "F.\_\_\_\_\_" ohne Mietzinsanpassung auch über das befristete Mietverhältnis hinaus genutzt werden könne, könne nicht der Berufungsklägerin angelastet werden. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei die Sachlage damit klar und die Vorinstanz hätte den Rechtsschutz in klaren Fällen gewähren und die Berufungsbeklagte aus der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" ausweisen müssen.

### **E. 4.4**

Die Berufungsklägerin hatte sich im erstinstanzlichen Verfahren zu der von der Berufungsbeklagten vorgebrachten angeblichen Vereinbarung über die Garderobe "F.\_\_\_\_\_", insbesondere zu den Kompetenzen von K.\_\_\_\_\_, nicht vernehmen lassen (act. B.1, E. 3.3). Sie versäumte es damit, die durchaus glaubhaften Einwendungen der Berufungsbeklagten, dass mit dem Immobilienverwalter der gemieteten Liegenschaft eine verbindliche Vertragsänderung vereinbart worden sei (dazu nachfolgend E. 4.5 ff.), zu entkräften. Mit Blick auf die oben erwähnten Grundsätze des Verfahrens um Rechtsschutz in klaren Fällen, wonach die Liqui-

10 / 12 dität des Sachverhalts bereits im erstinstanzlichen Verfahren gegeben sein muss (vgl. E. 3 oben), erweisen sich ihre diesbezüglichen Ausführungen im Berufungsverfahren als verspätet und können somit nicht mehr berücksichtigt werden.

### **E. 4.5**

Bezüglich den Emailverkehr vom 2./3. Oktober 2019 ist der Berufungsbeklagten zwar zuzustimmen, dass K.\_\_\_\_\_ nur das Entfernen der Garderobe "I.\_\_\_\_\_" erlaubt hat. Dies stellt jedoch keinen Beweis dafür dar, dass betreffend die Nutzung der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" keine Vereinbarung getroffen worden sein kann, zumal Mietverträge auch formfrei abgeschlossen bzw. abgeändert werden können und daher eine stillschweigende bzw. konkludente Vertragsmodifikation nicht von vornherein auszuschließen ist. Demgegenüber ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass dieser Emailverkehr zusammen mit den Umständen, dass ein Club, den vorwiegend Besucher mit Jacken betreten, eine Garderobe braucht, und dass die Vermieterin selbst in ihrem Flucht- und Rettungskonzept (RG act. 5.5, Anhang) die Garderobe "F.\_\_\_\_\_" als Teil des Clubs "I.\_\_\_\_\_" markiert hat, glaubhaft macht, dass entsprechend den Behauptungen der Berufungsbeklagten zwischen den Parteien tatsächlich eine Vereinbarung betreffend die Nutzung Garderobe "F.\_\_\_\_\_" getroffen worden sein könnte (vgl. act. B. 1, E. 3.4). Untermauert wird diese Behauptung

auch durch die unbestrittene Investition der Berufungsbeklagten von CHF 15'000.00 für den Umbau der Garderobensituation. Entgegen den Behauptungen der Berufungsklägerin in der Replik (act. A. 3, Ziff. 18) wird diese Investition auch nicht dadurch relativiert, dass die Berufungsklägerin weitere CHF 52'000.00 für den Umbau der lediglich befristet gemieteten Lokalität "F.\_\_\_\_\_" ausgegeben hat, geht doch aus dem Schreiben der Berufungsbeklagten vom 23. März 2020 (RG act. 1.9, S.2) hervor, dass sie die Renovationskosten zurückzufordern gedenkt, falls sie das Lokal für die nächste Saison nicht mehr mieten kann.

#### **E. 4.6**

Die Tatsache, dass offenbar keine Mietzinszahlung für die weitere Nutzung der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" vereinbart wurde, und die Behauptung, dass die A.\_\_\_\_ AG als professionelle Vermieterin keine mündlichen Verträge abschliesse, sind des weiteren keine Beweise dafür, dass die von der Berufungsbeklagten glaubhaft gemachte Vereinbarung betreffend die Garderobe "F.\_\_\_\_\_" nicht getroffen wurde. Dasselbe gilt für den behaupteten Zahlungsrückstand der Berufungsklägerin. Im Gegensatz zur Berufungsbeklagten, welche ihre Einwendungen nur glaubhaft machen muss, obliegt es der Berufungsklägerin vorliegend aber, den vollen Beweis für das Bestehen ihres geltend gemachten Ausweisungsanspruchs zu erbringen (vgl. oben E. 4.1.1). Nach dem Gesagten gelingt ihr dies vorliegend jedoch nicht. Die geschilderten Einwände der Berufungsbeklagten erweisen sich nach dem Gesagten zumindest nicht als von vornherein haltlos, sondern bedürften einer eingehenderen Prüfung. Eine solche kann jedoch nicht im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen erfolgen.

#### **E. 4.7**

Schliesslich ist die Frage, ob die Berufungsklägerin die "Konsequenzen der Fehleinschätzung der Berufungsbeklagten zu tragen hat" (act. A. 1, Ziff. II. 19), d.h. ob ein normativer Konsens entstanden ist, nach Treu und Glauben zu beurteilen (vgl. zum Ganzen Christoph Müller, in: Aebi-Müller/Müller [Hrsg.], Berner Kommentar, Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, Bern 2018, N 148 ff. zu Art. 1 OR). Damit bleibt die Beantwortung dieser Frage ohnehin dem ordentlichen bzw. vereinfachten Verfahren vorbehalten (vgl. E. 4.1.2 oben).

#### **E. 4.8**

Zusammenfassend ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass der Sachverhalt nicht liquide ist und der Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden kann. Der Berufungsklägerin ist der Beweis, dass keine Vereinbarung über die Weiternutzung der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" entstanden sein kann, misslungen. Demgegenüber konnte die Berufungsbeklagte glaubhaft darlegen, dass es nicht ausgeschlossen ist, dass ein Gericht nach eingehender Abklärung ihrer Einwände im ordentlichen bzw. im vereinfachten Verfahren zum Schluss kommt, die von ihr behauptete Vereinbarung über die Nutzung der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" sei tatsächlich zustande gekommen. Die Vorinstanz trat somit zu Recht auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen der Berufungsklägerin nicht ein, weshalb die dagegen gerichtete Berufung abzuweisen ist.

#### **E. 5**

/ 12 2.1. Vorliegend ist umstritten, ob das eingelegte Rechtsmittel als Beschwerde oder als Berufung anzusehen ist. Die Vorinstanz hielt in E. 5 des angefochtenen Entscheids (act. B.1) fest, dass der Streitwert im Verfahren der Ausweisung eines Mieters danach zu

bestimmen sei, wie lange der Vermieter mutmasslich noch nicht über das Objekt verfügen könne. Sie stellte daher auf die konkrete Dauer des Ausweisungsverfahrens von der Gesuchseinreichung (7. Mai 2020) bis zur Übergabe des Lokals ohne Garderobe (27. Mai 2020) ab. Basierend auf dem Bruttomietzins von monatlich CHF 12'000.00 ging die Vorinstanz für diese knapp drei Wochen von einem Streitwert von rund CHF 9'000.00 aus. Da aber nur die Garderobenfläche Streitthema sei, sei dieser ohnehin nicht ausreichende Streitwert allerdings noch deutlich zu reduzieren, womit die Streitwertgrenze für die Berufung von CHF 10'000.00 nicht erreicht sei.

2.2. Die Berufungsklägerin vertritt demgegenüber die Ansicht, dass in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (insbesondere BGE 144 III 346 E. 1.2.1) für die Streitwertberechnung in Mieterausweisungsverfahren unabhängig von der tatsächlichen Verfahrensdauer immer die durchschnittliche Verfahrensdauer von sechs Monaten zu berücksichtigen sei. Auch sei keine Reduktion des monatlichen Bruttomietzinses vorzunehmen, da die Lokalität "F. \_\_\_\_\_" ohne die Garderobe nicht vermietet werden könne. Damit liege der Streitwert über CHF 10'000.00, womit das eingelegte Rechtsmittel als Berufung zu behandeln sei (act. A.1, Ziff. II.5 ff.).

2.3. Auch die Berufungsbeklagte geht davon aus, dass für die Streitwertberechnung der Mietzins von sechs Monaten zu berücksichtigen sei. Allerdings will sie nur den Mietwert der Garderobenfläche berücksichtigt sehen, da einerseits nur über diese Fläche gestritten werde und die Berufungsklägerin andererseits nicht nachgewiesen habe, dass das Lokal "F. \_\_\_\_\_" ohne Garderobe nicht vermietbar sei. Im Übrigen sei der vereinbarte monatliche Mietzins von CHF 12'000.00 nur akzeptiert worden, weil eine lukrative Untervermietung während des WEF möglich gewesen sei. Der tatsächliche Mietwert der Lokalität sei wesentlich tiefer, auch weil nur eine tiefere Personenbelegung möglich sei, als dies bei einem Club dieser Grösse zu erwarten sei. Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte sei die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 nicht erreicht, womit vorliegend die Beschwerde das anwendbare Rechtsmittel sei (act. A.2, Ziff. II.3 ff.).

2.4. Gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO ist der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren für die Zulässigkeit der Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten entscheidend. Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, wenn sich die Par-

### **E. 5.1**

Die Berufungsklägerin ist damit mit ihren Anliegen vollumfänglich unterlegen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Prozesskosten, welche sich aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung zusammensetzen, zu ihren Lasten (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). In Anwendung von Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren im Zivilverfahren (VGZ; BR 320.210) wird die Entscheidgebühr auf CHF 2'500.00 festgesetzt und mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 2'500.00 verrechnet.

### **E. 5.2**

Da die Berufungsklägerin keine Honorarnote eingereicht hat, ist die beantragte Parteientschädigung nach Ermessen festzulegen (Art. 2 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [HV; BR 310.250]). Aufgrund der nicht allzu hohen Komplexität bzw. der bloss summarisch zu prüfenden Streitsache erscheint eine Entschädigung von pauschal CHF 2'000.00 (inkl. Barauslagen und MwSt.) angemessen.

## E. 6

/ 12 teien, wie vorliegend, nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Gemäss der von beiden Parteien zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist bei der Streitwertberechnung in einem Mieterausweisungsverfahren wie dem vorliegenden von der mutmasslichen Dauer der weiteren Nutzung des Mietobjekts auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Es ist deshalb zu unterscheiden, ob nur die Ausweisung als solche oder auch die Beendigung des Mietverhältnisses strittig ist (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2; 141 III 262 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 4A\_440/2016 vom 24. Oktober 2016 E. 5.2.2; Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 19 58 vom 18. Dezember 2019 E. 2.3.1). Geht es nur um die Frage der Ausweisung, besteht das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht (Urteile des Bundesgerichts 4A\_72/2007 vom 22. August 2007 E. 2.2; 4A\_107/2007 vom 22. Juni 2007 E. 2.3). Das Bundesgericht erachtet dabei, unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung solcher Summarverfahren, eine Dauer von sechs Monaten als vertretbare Annahme (BGE 144 III 346 E. 1.2.1 m.w.H.). Ist dagegen die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand, entspricht der Streitwert in der Regel dem Mietwert für drei Jahre. Damit wird berücksichtigt, dass die Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses bei Nichteintreten auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen im ordentlichen bzw. im vereinfachten Verfahren geklärt werden muss und dieser Entscheidung dann die Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auslösen kann (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2 f.). Diese Sperrfrist gilt während drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, wenn der Vermieter unterliegt oder einen Vergleich schliesst. Ob der Vermieter oder der Mieter klagt, ist ebenso unerheblich wie der Streitgegenstand (Anita Thanei, in: Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, Zürich 2016, S. 802; Roger Weber, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], BSK Obligationenrecht I, Basel 2020, N 24 f. zu Art. 271/271a OR m.w.H.). 2.5.1. Das zuletzt aufrechterhaltene Rechtsbegehren vor Vorinstanz lautete auf Ausweisung der Berufungsbeklagten aus der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" (vgl. RG act. 3, S. 2). Die Berufungsbeklagte wehrte sich sowohl im vorinstanzlichen als auch im Rechtsmittelverfahren gegen dieses Ausweisungsbegehren mit dem Argument, es sei zwischen den Parteien vereinbart worden, dass die Garderobe "F.\_\_\_\_\_" neu im Rahmen des Mietverhältnisses "I.\_\_\_\_\_" benutzt werden dürfe (vgl. RG act. 5, Ziff. II.9 ff. und act. A.2, Ziff. II.11). Damit ist vorliegend nicht nur die Ausweisung, sondern auch die Beendigung des Mietverhältnisses strittig, womit als Dauer der mutmasslichen weiteren Nutzung des Mietobjekts die Sperrfrist gemäss Art. 271a

## E. 7

/ 12 Abs. 1 lit. e OR anzunehmen ist. Der Streitwert entspricht somit vorliegend entgegen der Ansicht der Vorinstanz und den Vorbringen der Berufungsklägerin dem Mietwert für drei Jahre. 2.5.2. Der Vorinstanz ist allerdings zu folgen, wenn sie festhält, dass lediglich der Mietwert der Garderobe "F.\_\_\_\_\_" zu berücksichtigen sei, da im Zeitpunkt des Urteils nur noch sie Gegenstand des Ausweisungsbegehrens war (act. B.1, E. 5). Die Garderobe weist gemäss Anhang zum Mietvertrag "F.\_\_\_\_\_" (RG act. 1.5) eine Fläche von 19.70 m<sup>2</sup> auf, was gut 6% des gesamten Clubs (rund 324 m<sup>2</sup>) ausmacht. Der Mietwert der Garderobe kann damit monatlich auf rund CHF 720.00 (CHF 12'000.00 x 0.06) geschätzt werden, was

über die Dauer von drei Jahren einen Streitwert von CHF 25'920.00 ergibt. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der tatsächliche Mietwert der Lokalität "F. \_\_\_\_\_" in der Nebensaison und aufgrund von allfälligen Belegungsproblemen weniger als die Hälfte des vereinbarten Mietzinses beträgt und die Berufungsbeklagte diesbezüglich auch keine konkreten Angaben gemacht hat, ist vorliegend die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 erreicht und das am 24. Juli 2020 eingelegte Rechtsmittel ist als Berufung zu behandeln. 3. Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die Kognition der Berufungsinstanz ist damit umfassend. Dies hat zur Folge, dass die Rechtsmittelinstanz sämtliche gerügten Mängel frei und unbeschränkt prüfen kann und auch muss. Mit der Berufung als vollkommenes Rechtsmittel können sodann nicht nur die in Art. 310 ZPO explizit genannten Berufungsgründe der unrichtigen Rechtsanwendung und der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gerügt werden; vielmehr kann auch die Unangemessenheit des erstinstanzlichen Entscheids geltend gemacht werden (vgl. Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 6 zu Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt zwar über volle Kognition (Art. 310 ZPO); sie ist jedoch nicht gehalten, den angefochtenen Entscheid losgelöst von den in der Berufung vorgebrachten Rügen auf allfällige Mängel hin zu überprüfen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels erlauben würden. Mit Ausnahme von offensichtlichen Mängeln beschränkt sich die Berufungsinstanz vielmehr darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in der Begründung vorbringen (Urteil des Bundesgerichts 5A\_635/2015 vom 21. Juni 2016 E. 5.2.). Im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen ist zusätzlich zu beachten, dass die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen bereits während des erstinstanzlichen Verfahrens vorliegen müssen und nicht erst durch (zulässige) Noveneingaben bei der Rechtsmittelinstanz erfüllt werden können (Ur-

## **E. 8**

/ 12 teil des Bundesgerichts 4A\_420/2012 vom 7. November 2012 E. 5; Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher, a.a.O., N 36 zu Art. 257 ZPO). 4. Materiell rügt die Berufungsklägerin, die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf ihr Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen eingetreten. 4.1.1. Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Sofort beweisbar ist ein Sachverhalt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Gesuchsteller hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Entgegen Art. 8 ZGB trägt er auch die Beweislast für den Nichtbestand von rechtshemmenden und rechtsaufhebenden Tatsachen (Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2

## **E. 13**

52 vom 20. Januar 2014 E. 2b mit Hinweis auf ZR 2008 Nr. 13; Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher, a.a.O., N 11 zu Art. 257 ZPO). Wenn die Gegenpartei die vom Gesuchsteller behaupteten Tatsachen glaubhaft bestreiten kann und der Gesuchsteller diese Einwendungen nicht als unerheblich entkräften kann, so liegt kein liquider Sachverhalt vor.

Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagten Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_688/2014 vom 15. April 2015 E. 3.1; Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher, a.a.O., N 7 zu Art. 257 ZPO). 4.1.2. Die Rechtslage ist sodann klar im Sinne der Bestimmung, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 141 III 23 E. 3.2; 138 III 123 E. 2.1.2; Urteil des Bundesgerichts 4A\_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3).

9 / 12

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