

GR_GERICHTE ZK2 2022 53 vom 3. Dezember 2024

GR Gerichte, 2024-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2022_53

FR: GR_GERICHTE ZK2 2022 53 du 3 décembre 2024

IT: GR_GERICHTE ZK2 2022 53 del 3 dicembre 2024

Regeste

Mängelbehebung | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 1

Eintreten

E. 1.1

Angefochten ist der Entscheid des Regionalgerichts Prättigau/Davos, mit welchem die Klage der Berufungsklägerin auf Mängelbehebung, Mietzinsherabsetzung und Schadenersatz abgewiesen wurde. Damit handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid, welcher gemäss Art. 308 Abs. 1 ZPO mit Berufung anfechtbar ist, zumal der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbehelfen – Mängelbehebung, Mietzinsherabsetzung um mindestens 25 % ab Mai 2020 bis zur Behebung der Mängel sowie Schadenersatz in Höhe von CHF 8'884.25 – die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 offensichtlich übersteigt.

E. 1.2

Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids beziehungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid des Regionalgerichts Prättigau/Davos vom 30. Juni 2022 ist dem Rechtsvertreter der Berufungsklägerin am 6. Oktober 2022 schriftlich begründet zugegangen (act. B.3). Die Berufung wurde am 7. November 2022 eingereicht (act. A.1) und erfolgte damit – unter Berücksichtigung des Fristenlaufs an Samstagen (Art. 142 Abs. 3 ZPO) – fristgerecht. Da die Rechtschrift zudem den übrigen Formerfordernissen entspricht, ist auf die Berufung grundsätzlich einzutreten. 2. Klageänderung Die Berufungsklägerin hat ihr vor Gericht eingereichtes Klagebegehren gegenüber jenem im Schlichtungsverfahren erheblich erweitert. Es würde sich daher grundsätzlich die Frage der Zulässigkeit einer Klageänderung (Art. 227 Abs. 1 ZPO) stellen. Nachdem die Klage gemäss den nachfolgenden Erwägungen bereits daran scheitert, dass die Berufungsklägerin weder einen Mangel am Mietobjekt noch eine Anerkennung von Mängeln samt Zusicherung von deren Behebung durch die Berufungsbeklagte nachzuweisen vermag, kann jedoch auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit dieser Frage verzichtet werden. 3. Neue Beweismittel Beide Parteien haben im Berufungsverfahren neue Beweismittel eingelegt und Behauptungen dazu aufgestellt. 3.1. Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Will eine Partei im Berufungsverfahren unechte Noven

vortragen, obliegt es ihr detailliert aufzuzeigen, dass sie im erstinstanzlichen Verfahren die ihr zumutbare Sorgfalt hat walten lassen. Sie hat na-

E. 6

/ 34

E. 7

/ 34 mündlich präzise darzulegen, aus welchen Gründen sie nicht in der Lage war, die neu behaupteten Tatsachen und Beweismittel bereits vor erster Instanz in den Prozess einzubringen. Bei echten Noven ist das Kriterium der Neuheit (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO) ohne Weiteres gegeben. Folglich hat die novenwillige Partei darzutun, dass sie die neue Tatsache im Sinn von Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO "ohne Verzug" vorgebracht hat (BGer 5A_920/2020 v. 15.10.2021 E. 7.1.4). 3.2. Am 2. Februar 2023 reichte die Berufungsbeklagte als neues Beweismittel eine Anklageschrift der Staatsanwaltschaft Graubünden vom 12. Januar 2023 gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin ein (act. A.4 und C.4). Die Berufungsklägerin beanstandet, die Anklageschrift sei dem Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten nach eigener Angabe bereits am 17. Januar 2023 zugestellt worden. Deren Einreichung sei daher nicht ohne Verzug erfolgt. Dies vor allem auch unter Berücksichtigung, dass die Berufungsbeklagte die Anklageschrift in einem anderen zwischen den Parteien hängigen Verfahren bereits am 24. Januar 2023 eingereicht habe. Die Berufungsbeklagte habe nicht dargelegt, dass sie die Anklageschrift nicht früher hätte einreichen können. Das Beweismittel sei damit verspätet und könne nicht berücksichtigt werden. Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, braucht sich das Kantonsgericht bei ihrer Entscheidung nicht auf die Anklageschrift zu stützen. Damit kann letztlich offengelassen werden, ob diese ohne Verzug im Sinne von Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO eingereicht wurde. 3.3. Mit Eingabe vom 4. Mai 2023 reichte die Berufungsklägerin als neues Beweismittel ein Schreiben des Treuhänders F._____ vom 25. April 2023 an den Geschäftsführer der Berufungsklägerin ein. Sie führt aus, dieses untermauere die mit der Berufung geltend gemachte Befangenheit des Regionalrichters F._____. Die Berufungsbeklagte bestreitet die Relevanz des Beweismittels und dessen Qualität als echtes Novum. Ein echtes Novum sei eine für den Prozess bedeutsame Tatsache, die sich erst nach Ablauf der für die Behauptungen, Bestreitungen und Einreden vorgesehenen Verfahrensphase ereignet habe. Das Schreiben betreffe ein anderes Mietverhältnis zwischen der Berufungsklägerin und einer Drittpartei als Vermieterin. Es vermöge keine Befangenheit von F._____ im vorliegenden Verfahren zu belegen. Gerade dieser letzte Punkt aber ist im Rahmen der Beweiswürdigung zu klären. Die Begründung der Berufungsbeklagten überzeugt daher nicht. Das Schreiben wurde offensichtlich erst nach dem angefochtenen Entscheid verfasst. Die Berufungsklägerin hat es innerhalb von neun Tagen nach Erhalt beim Kantonsgericht eingereicht. Ein neues Vorbringen gilt gemäss Rechtsprechung als "ohne Verzug" in das Verfahren eingeführt, wenn die Partei innert zehn Tagen oder ein bis zwei Wochen reagiert, wobei das Gericht die Umstände

E. 7.1

Mit Bezug auf die Zeugenaussagen von H._____, im vorliegend interessierenden Zeitraum Treuhänder der Berufungsbeklagten, moniert die Berufungsklägerin, die Antwort des Zeugen H._____ auf die Frage A der Vorinstanz lasse "erahnen", dass er nur im Rahmen seiner geschäftlichen Tätigkeit als Verwalter der Liegenschaft mit den beiden Parteien zu tun gehabt habe. Der Zeuge habe nicht dargelegt, dass er zusammen mit der

Berufungsbeklagten am 5. Oktober 2020 Strafanzeige gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin wegen Urkunden- fälschung eingereicht habe, wobei er sich durch den Rechtsvertreter der Beru- fungsbeklagten habe vertreten lassen. Weil er seine aktive Beteiligung an einem Strafverfahren gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin verschwiegen habe, sei seinen Aussagen jegliche Glaubhaftigkeit abzusprechen. Dieser Um- stand bewirke, dass der Zeuge H._____ per se nicht glaubwürdig sei.

E. 7.1.1

Es trifft zu, dass H._____ am _____ 2020 eine Strafanzeige gegen den Ge- schäftsführer der Berufungsklägerin wegen Urkundenfälschung einreichen liess. Dieser Umstand führt nicht per se dazu, dass auf die Aussagen des Zeugen nicht abgestellt werden kann (vgl. BGER 6B_492/2018 v. 13.11.2018 E. 2.5.2). Er ist vielmehr in der Würdigung jeder einzelnen Aussage zu berücksichtigen.

E. 7.1.2

Die Berufungsklägerin stellt sich auf den Standpunkt, der Umstand, dass der Zeuge bei der Aussage zu seiner Beziehung zu den Parteien die Strafanzeige nicht erwähnt habe, mache ihn unglaubwürdig. Dies ist nicht der Fall, kann es doch viele unterschiedliche Gründe haben, warum der Zeuge die Anzeige nicht erwähnte. Jedenfalls ist nicht zwingend, dass er diese ausliess, um etwas zu ver- schleiern. In Lehre und Rechtsprechung besteht Einigkeit darüber, dass bei der

E. 7.2

Die Berufungsklägerin moniert weiter, H._____ habe in mehreren Hinsich- ten zur Berufungsbeklagten und deren Rechtsvertreter Beziehungen gepflegt. Un- ter dieser Prämisse sei seinen Aussagen jegliche Glaubhaftigkeit abzusprechen. Auch dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Es geht wie gesehen nicht darum, die Glaubhaftigkeit der Aussagen pauschal und im Allgemeinen zu bewerten. Vielmehr ist jede Aussage für sich zu würdigen und zu werten. In diese Wertung ist miteinzubeziehen, dass H._____ mit der Berufungsbeklagten und deren Rechtsvertreter geschäftliche Kontakte gepflegt hat, konkret war die Berufungsbe- klagte eine Klientin der Firma, bei der H._____ angestellt war, und er hat das Dos- sier der Berufungsbeklagten betreut. Es ist weiter zu berücksichtigen, dass H._____ mit dem Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten auch im Zusammen- hang mit dem vorliegenden Zivilverfahren Kontakt hatte und zugegebenermassen ein wichtiger Teil der Angaben, auf die die Berufungsbeklagte ihre Sachdarstel- lung und ihre Argumentation stützt, von H._____ stammt. Ebenso ist nicht ausser Acht zu lassen, dass sich H._____ vom Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten im Rahmen der Anzeigeerstattung gegen den Geschäftsführer der Berufungsklä- gerin hat vertreten lassen. Diese Umstände sind in die konkrete Würdigung der einzelnen Aussagen miteinzubeziehen, sie lassen die Aussagen jedoch nicht von vornherein unglaubhaft erscheinen. Im Übrigen ist offensichtlich, dass auch ein

E. 7.3

In einem nächsten Punkt moniert die Berufungsklägerin, H._____ habe an- lässlich seiner Zeugeneinvernahme angegeben, dass er im Vorfeld der Einver- nahme Kontakt mit der Berufungsbeklagten und deren Rechtsvertreter gehabt ha- be. Er offenbare damit, dass er sich mit ihnen im Hinblick auf die Zeugenaussage besprochen habe. Die Aussagen des Zeugen zum Kontakt mit der Berufungsbe- klagten und deren Rechtsvertreter würden darauf hinweisen, dass er auf die Ein- vernahme vorbereitet worden sei und die Aussagen

abgesprochen worden seien. Es habe für den Zeugen kein Anlass bestanden, sich mit der Berufungsbeklagten und deren Rechtsvertreter auszutauschen, sei die Vorladung zur Hauptverhandlung doch klar gewesen und habe keine Fragen offengelassen. Die Vorinstanz hätte bei dieser Sachlage davon ausgehen müssen, dass der Zeuge mutmasslich auf die Zeugenbefragung vorbereitet worden sei, und sie hätte seinen Aussagen keinen Beweiswert zugestehen dürfen.

E. 7.3.1

Diesen Ausführungen ist entgegenzuhalten, dass allein aus dem zugestandenem Kontakt zwischen dem Zeugen und der Berufungsbeklagten und deren Rechtsvertreter (RG act. IX/1, Fragen A-I) keine Absprache oder Beeinflussung abgeleitet werden kann. Selbst unstatthafte Zeugenkontakte würden für sich allein nicht zur Unbeachtlichkeit des Beweismittels führen (vgl. Heinrich Andreas Müller, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N 13 zu Art. 172 ZPO). Kommt hinzu, dass nicht erkennbar ist, worin die Beeinflussung des Zeugen hätte bestehen sollen. H. _____ betreute als Treuhänder für die Berufungsbeklagte das Mietobjekt. Er führte für die Berufungsbeklagte die Verhandlungen und war Ansprechpartner für die Berufungsklägerin. Damit war er sowohl über den Geschehensablauf als auch über den Inhalt von Gesprächen und Korrespondenzen bestens informiert. Er gab dieses Wissen an den Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten weiter, welcher die Informationen in die Rechtsschriften einarbeitete. H. _____ hatte in diesem Zusammenhang auch bis im Oktober 2021 Einblick in die Rechtsschriften und Unterlagen (act. A.2, S. 10 f. N 24 lit. a.). Er wusste folglich von Anfang an weitestgehend, zu welchen Themen er als Zeuge beantragt wurde. Ebenso war ihm bekannt, welche Standpunkte die Berufungsbeklagte einnahm. Es ist nicht ersichtlich, wie die Berufungsbeklagte H. _____ bei dieser Sachlage mit dem Kontakt vor der Zeugeneinvernahme hätte auf die Zeugenaussage "vorbereiten" sollen. H. _____ hat dementsprechend bestätigt, dass man ihm nicht gesagt habe, was er aussagen solle (RG act. IX/1 Frage F).

E. 7.3.2

Die Berufungsklägerin will aus der vom Zeugen verwendeten Formulierung, er habe mit der Berufungsbeklagten und deren Rechtsvertreter Kontakt gehabt "betreffend Terminbesprechung (heutiger Termin) sowie wie, wo und was" (RG act. IX/1, S. 4 Frage E) einen Hinweis auf eine Beeinflussung ableiten. Dem kann nicht gefolgt werden. Wie dargelegt, war der Zeuge von Anfang an mit dem Inhalt des Prozesses und den Standpunkten der Berufungsbeklagten vertraut. Selbst wenn seine Aussage, man habe über "wie, wo und was" gesprochen, bedeuten würde, dass man sich über mögliche Fragen an den Zeugen ausgetauscht hätte, wäre nicht klar, wie der Zeuge hätte beeinflusst werden sollen, beruhte die Argumentation der Berufungsbeklagten doch weitestgehend auf seinen Angaben. Der Zeuge hat klar verneint, dass ihm gesagt worden sei, was er aussagen solle, und er hat erklärt, er fühle sich frei in seiner Aussage (RG act. IX/1, S. 4 Fragen F und H). Die Formulierung "wie, wo und was" kann entgegen der Meinung der Berufungsklägerin auch so verstanden werden, dass es um den formellen Ablauf und den Ort der Einvernahme gegangen ist. Für dies spricht die weitere Aussage des Zeugen, es sei darüber gesprochen worden, "ob alles soweit klar ist; wo das stattfindet; ob Unklarheiten bestehen" (RG act. IX/1, S. 4 Frage G). Eine Beeinflussung ist somit durch die Formulierung nicht belegt. Überdies können bei einem Zeugen durchaus Fragen und Unsicherheiten bestehen, die er

vorneweg geklärt haben möchte. Die gewählte Formulierung des Zeugen spricht jedenfalls entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin nicht für eine Beeinflussung.

E. 7.3.3

Die Berufungsklägerin wertet die Aussagen des Zeugen, dass ihm nicht gesagt worden sei, was er aussagen solle, und dass er sich frei fühle in seiner Aussage, als nicht glaubwürdig. Sie begründet ihre Ansicht jedoch nicht weiter. Sollte sie zu ihrer Wertung gelangt sein, weil H._____ vor der Zeugeneinvernahme Kontakt mit der Berufungsbeklagten und deren Rechtsvertreter gehabt hat, so wäre ihre Ansicht nicht überzeugend. Dann würde die Berufungsklägerin aus dem unbelegten Schluss, H._____ sei im Rahmen dieses Kontaktes beeinflusst worden, auf die fehlende Glaubhaftigkeit seiner weiteren Aussagen schliessen. Dass eine Beeinflussung stattgefunden habe, gerade das aber müsste die Berufungsklägerin dartun. Und das kann sie nicht, indem sie den Schluss als gegeben voraussetzt, die weiteren Aussagen aufgrund dieser Annahme als nicht glaubhaft taxiert und daraus dann wieder ihr Argument stützen will, dass H._____ beeinflusst worden sei. Bei dieser Argumentationskette handelt es sich um einen Zirkelschluss, weshalb sie nicht zu überzeugen vermag. Insgesamt ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Aussagen des Zeugen, dass ihm nicht gesagt worden sei, was er aussagen solle, und dass er sich frei fühle in seiner Aussage, nicht verlässlich sein sollten.

E. 7.4

Die Berufungsklägerin weist weiter darauf hin, dass der Zeuge auf ihre Ergänzungsfraße, ob er sich in diesem Prozess mit dem Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten direkt ausgetauscht habe, geantwortet habe, er habe sich, als er noch Verwalter der Liegenschaft gewesen sei, oft mit der Berufungsbeklagten und deren Rechtsvertreter ausgetauscht. Schon allein deswegen könne seinen Aussagen kein Beweiswert zukommen. Auch dieser Argumentation ist nicht zu folgen. Dass der Zeuge als Verwalter der Liegenschaft und damit auch noch zu einem Zeitpunkt, als vorliegendes Verfahren bereits instanziiert war, sowohl mit der Berufungsbeklagten als auch mit deren Rechtsvertreter die Angelegenheiten betreffend die Vermietung des Lokals "C._____" besprach, wobei unzweifelhaft auch Unstimmigkeiten zwischen Mieterin und Vermieterin zur Sprache kamen, lässt seine Aussagen nicht von vornherein und zwingend als nicht verlässlich erscheinen. Vielmehr ist dieser Umstand bei der Würdigung der einzelnen Aussagen mitzubersichtigen.

E. 7.5

Die Argumente, die die Berufungsklägerin dafür anführt, dass den Aussagen des Zeugen H._____ kein Beweiswert zukommen soll, überzeugen nicht; den Aussagen des Zeugen ist durchaus ein Beweiswert zuzuerkennen. Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin hat die Vorinstanz zu Recht die Aussagen des Zeugen in ihre Beweiswürdigung miteinbezogen. Die Berufung ist in diesem Punkt unbegründet. 8. Mängel am Mietobjekt – maximal zulässige Personenbelegung Die Berufungsklägerin führt aus, sie habe vor Vorinstanz dargelegt, dass die Berufungsbeklagte eine maximale Personenbelegung von 300 Personen zugesichert habe. Aufgrund mangelhafter Entfluchtung der Lokalität habe die Gebäudeversicherung Graubünden die maximal zulässige Personenbelegung mit Verfügung vom 21. März 2019 auf 200 Personen beschränkt. In der mangelhaften Entfluchtung und in der Beschränkung der maximalen Personenbelegung sehe sie einen Mangel am Mietobjekt. Die Vorinstanz gelange im angefochtenen Entscheid dahingegen zum Schluss,

dass in der Beschränkung der maximal zulässigen Personenbelegung kein Mangel liege. Sie begründe dies damit, dass der tatsächliche Zustand des Mietobjektes nicht vom vereinbarten abweiche und dass auch keine Eigenschaft fehle, welche die Berufungsbeklagte für den vertraglichen Gebrauch habe voraussetzen dürfen. Diese Schlussfolgerungen seien falsch.

E. 8

/ 34 des Einzelfalles zu würdigen hat (vgl. BGer 5A_126/2023 v. 13.06.2023 E. 3.1). Vorliegend sind keine Umstände ersichtlich, die ein Abweichen von der Vorgabe einer Einreichung innert zehn Tagen indizieren. Entsprechend sind die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO erfüllt und das Schreiben vom 25. April 2023 ist zu berücksichtigen. 4. Verweis auf Rechtsschriften im vorinstanzlichen Verfahren Nach Art. 311 Abs. 1 ZPO muss die Berufung eine Begründung enthalten. Wer einen erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfechtet, hat anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern die Überlegungen der ersten Instanz fehlerhaft sind und sich nicht aufrechterhalten lassen. Dies setzt voraus, dass die Berufung führende Partei die beanstandeten vorinstanzlichen Erwägungen im Einzelnen bezeichnet, sich mit diesen argumentativ auseinandersetzt und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht. Dieser Anforderung genügt sie nicht, wenn sie lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Hinsicht kritisiert (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_555/2022 v. 11.04.2023 E. 3.1; 4A_117/2022 v. 08.04.2022 E. 2.1.1; 5A_209/2014 v. 02.09.2014 E. 4.2.1). Diese Anforderungen gelten sinngemäss auch für die Berufungsantwort (vgl. jüngst BGer 4A_621/2021 v. 30.08.2022 E. 3.1, 5A_361/2019 v. 21.02.2020 E. 3.3.2). Sowohl die Berufungsklägerin als auch die Berufungsbeklagte verweisen in ihren Rechtsschriften verschiedentlich auf ihre Ausführungen vor Vorinstanz. Diese Verweise vermögen nach dem Gesagten den Begründungsanforderungen an die Berufung respektive an die Berufungsantwort nicht zu genügen, weshalb sich die Rechtsmittelinstanz nicht weiter damit zu beschäftigen hat. Namentlich muss sie nur vor der Vorinstanz vorgebrachte und im Berufungsverfahren nicht wiederholte Argumente nicht prüfen oder in ihre Entscheidung miteinbeziehen. 5. Anspruch auf unabhängige Richter (Art. 30 Abs. 1 BV, Art. 47 ZPO) 5.1. Ausstand eines vorinstanzlichen Richters Die Berufungsklägerin moniert, dem Spruchkörper, der den angefochtenen Entscheid gefällt habe, habe der nebenamtliche Richter F._____ angehört. Am 26. August 2022 und damit erst nach der Hauptverhandlung vor Regionalgericht vom 30. Juni 2022 und nach Mitteilung des Entschlusses am 6. Juli 2022 habe sie entdeckt, dass es sich bei F._____ um den Mitarbeiter einer Treuhandfirma

E. 8.1

Die Berufungsklägerin argumentiert, anlässlich verschiedener Begehungen des Mietobjektes sei eine mündliche Zusicherung über die maximal zulässige Personenbelegung erfolgt. Da der Nachweis einer mündlichen Zusicherung natur-

E. 8.2

Die Berufungsklägerin bringt weiter vor, die Personenbelegung sei gemäss Verfügung der GVG vom 21. März 2019 auf 200 Personen "reduziert" worden. Die Vorinstanz gehe davon aus, dass keine Reduktion erfolgt sei, da eine maximale Personenbelegung zuvor durch die

GVG nie verfügt worden sei. Ein Mangel liege aber vor, selbst wenn die Personenbelegung vor der Verfügung der GVG nicht beschränkt gewesen sei. Denn ohne Beschränkung wären weit mehr als 300 Personen zulässig gewesen, womit eine Beschränkung auf 200 Personen einen weit grösseren Mangel darstelle. Diese Argumentation überzeuge nicht. Wie die Vorinstanz richtig festgestellt hat, ist keine Reduktion erfolgt. Das lässt sich schon aus der Verfügung selbst erkennen, in welcher festgestellt wird, "gemäss verbindlichen Angaben" des Geschäftsführers der Berufungsklägerin seien im "D._____" maximal 280 – 300 Personen gleichzeitig "anwesend" (RG act. II/2). Die Angaben stützen sich allein auf die Aussagen des Geschäftsführers und ausdrücklich wird von "anwesend" und nicht von "zugelassen" gesprochen. Beides weist darauf hin, dass zum einen zuvor keine maximale Personenbelegung durch die GVG verfügt worden war und zum andern die jeweils anwesende Personenzahl nicht zwingend auch zugelassen gewesen sein musste. Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin bedeutet nämlich der Umstand, dass die GVG zuvor noch nie eine maximale Personenbelegung verfügt hatte, nicht, dass unbeschränkt Personen zugelassen gewesen sind. Denn auch ohne Verfügung der GVG galten das Brandschutzgesetz (BR 840.100) und die Brandschutzverordnung (BR 840.110). Die Gesetzge-

E. 8.3

Die Berufungsklägerin macht geltend, sie habe aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten davon ausgehen dürfen, dass 300 Personen zugelassen seien. Der "D._____" umfasse eine reine Lokalfläche von 245 m² und es seien ihm drei Notausgänge zugeordnet. Dies ergebe sich daraus, dass sie einerseits bei der Schlüsselübergabe des Mietobjekts drei Schlüssel mit derselben Nummer erhalten habe – einen für jeden Notausgang. Zum andern seien im Flucht- und Rettungswegkonzept vom 19. Dezember 2019, das die Berufungsbeklagte habe ausarbeiten lassen, dem "D._____" drei Notausgänge zugeteilt. Der Verwaltungsrat der Berufungsbeklagten habe mit seiner Unterschrift dieses Konzept genehmigt, was zeige, dass auch die Berufungsbeklagte davon ausgegangen sei, dass dem "D._____" drei Notausgänge zugeordnet seien. Zudem seien die Aufgänge zu den drei Notausgängen bei der Besichtigung vor Vertragsschluss im Mietobjekt mit Rettungszeichen versehen gewesen. Aufgrund all dieser Gegebenheiten habe die Berufungsklägerin davon ausgehen dürfen, dass eine Belegung mit 300 Personen zulässig sei. Wegen den tatsächlichen Gegebenheiten sei auch eine explizite Aufnahme der maximalen Personenbelegung in den Mietvertrag nicht erforderlich gewesen und deren Abwesenheit stelle keine Nachlässigkeit der Berufungsklägerin dar. Dem ist entgegen zu halten, dass im Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen und auch beim Vertragsschluss zumindest zwei der drei Notausgänge auch vom Lokal "E._____", das im Parterre derselben Liegenschaft liegt wie der "D._____", als Notausgänge benutzt wurden. Dies ergibt sich aus dem Flucht- und Rettungswegkonzept für den "D._____" (Fluchtweg 1 führt über den Haupteingang, der auch vom Lokal "E._____" als Fluchtweg genutzt wird, und bezüglich Fluchtweg 2 wird explizit festgestellt, dass dieser auch vom Club im Erdgeschoss [also dem "E._____"] genutzt werde; RG act. II/11, S. 8 i. V. m. dem Brandschutzplan EG und UG und S. 9 Mitte). Gemäss Flucht- und Rettungswegkonzept wäre sogar eine gemeinsame Nutzung des dritten Fluchtwegs möglich (RG act. II/11, Brandschutzplan EG). Dies alles war dem Geschäftsführer der Berufungsklägerin, der zuvor bereits für den damaligen Betreiber der beiden Lokalitäten "E._____" und "C._____" (heute "D._____") gearbeitet hatte (vgl. die unwidersprochen gebliebene Feststellung in der Klageantwort, RG act. I/2, S. 12 oben, act. I/3 N 29 f.), un-

E. 8.4

Die Berufungsklägerin stellt sich im Weiteren auf den Standpunkt, dass sie aufgrund der Gegebenheiten eine Personenbelegung von maximal 300 Personen auch zum Gebrauch des Mietobjektes im Sinne eines tauglichen Zustands habe voraussetzen dürfen. Dieser Sichtweise ist der Boden entzogen, nachdem sich ergeben hat, dass die Berufungsklägerin aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht einfach von einer Belegung mit 300 Personen ausgehen durfte.

E. 8.6

Insgesamt ergibt sich, dass eine Zusicherung der Berufungsbeklagten bezüglich einer Maximalbelegung von 300 Personen nicht nachgewiesen ist. Weiter durfte die Berufungsklägerin aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht davon ausgehen, dass sie den "D._____" mit einer maximalen Belegung von 300 Personen betreiben könne. Schliesslich ist nicht nachgewiesen, dass eine Festlegung der gleichzeitig anwesenden Personen auf maximal 200 eine erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch bedeutet. Ein Mangel des Mietobjekts aufgrund der maximal zulässigen Personenbelegung ist nicht gegeben. Dies hat die Vorinstanz bereits so erkannt. Die Berufung ist in diesem Punkt unbegründet.

E. 9

/ 34 handle, mit welcher sie wegen einem künftigen Mietverhältnis mit einer anderen Vermieterschaft in Verhandlungen gestanden sei. Aus einer E-Mail von Treuhänder F.____ vom 1. Juli 2022 an die Berufungsklägerin ergebe sich deutlich dessen Voreingenommenheit gegenüber der Berufungsklägerin. Dasselbe zeige sich anhand einer weiteren E-Mail von F.____ vom 25. April 2023. 5.1.1. Gemäss Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jede Person Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem unparteiischen, unvoreingenommenen und unbefangenen Richter ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Die Rechtsprechung nimmt Voreingenommenheit und Befangenheit an, wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit des Richters zu erwecken. Dabei ist nicht auf das subjektive Empfinden einer Partei abzustellen. Das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit muss vielmehr in objektiver Weise begründet erscheinen. Es genügt, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit erwecken. Für die Ablehnung ist nicht erforderlich, dass der Richter tatsächlich befangen ist. Entscheidendes Kriterium ist, ob bei objektiver Betrachtung der Ausgang des Verfahrens als noch offen erscheint (BGE 148 IV 137 E. 2.2; 147 I 173 E. 5.1; 143 IV 69 E. 3.2; BGE 142 III 732 E. 4.2.2). Wird ein Ausstandsgrund erst nach der Fällung des erstinstanzlichen Entscheids, aber vor Ablauf der Rechtsmittelfrist entdeckt, so ist dieser mit Berufung oder Beschwerde und nicht mit Revision geltend zu machen (vgl. BGE 147 I 173 E. 4.1; 139 III 466 E. 3.4). 5.1.2. Die Berufungsklägerin stört sich daran, dass zwischen ihr und Richter F.____ im Zeitpunkt der Urteilsfällung eine geschäftliche Beziehung bestanden habe. Abgesehen davon, dass F.____ lediglich als Mitarbeiter einer Treuhandfirma in Vertretung einer Drittpartei Vertragsverhandlungen mit der Berufungsklägerin führte und nicht selbst in geschäftlichen Beziehungen zur Berufungsklägerin stand, vermöchte eine solche Beziehung für sich allein noch keine Voreingenommenheit zu begründen. In Frage käme bei dieser Konstellation nämlich lediglich der Ausstandsgrund von Art. 47 Abs. 1 lit. f ZPO wegen Befangenheit "aus anderen Gründen". Demzufolge müssten weitere Indizien hinzutreten, die auf eine persönliche Beziehung schliessen

lassen, welche in ihrer Intensität und Qualität einer Freundschaft oder Feindschaft vergleichbar ist und bei objektiver Betrachtung Bedenken an der Unvoreingenommenheit des Richters entstehen lässt. 5.1.3. Die Berufungsklägerin sieht solche Indizien in einer E-Mail, die F._____ im Rahmen seiner Tätigkeit bei einer Treuhandfirma für eine Klientin derselben am 1.

E. 10

/ 34 Juli 2022 – und damit einen Tag nach der Entscheidung durch die Vorinstanz am 30. Juni 2022 – an den Geschäftsführer der Berufungsklägerin schrieb. Die Berufungsklägerin ist der Ansicht, aus der E-Mail ergebe sich im Vergleich zu früheren Korrespondenzen zwischen den nämlichen Personen eine klare Verschärfung der Formulierungen. Sie unterlässt es jedoch, frühere Korrespondenzen zum Vergleich einzulegen. Eine Verschärfung der Formulierungen ist damit nicht belegt. Liest man die E-Mail durch, so zeigt sich, dass diese in einem geschäftsmässigen, angemessenen Ton gehalten ist (act. B.5). Die Tonalität der E-Mail deutet in keiner Weise auf eine Voreingenommenheit des Richters F._____ hin. Weitere Argumente bringt die Berufungsklägerin bezüglich der E-Mail vom 1. Juli 2022 nicht vor und es sind auch keine solchen ersichtlich. Namentlich macht die Berufungsklägerin nicht geltend, die Parteien jener Geschäftsbeziehung hätten sich zerstritten oder würden sich gar in einem hängigen Verfahren befinden. Insgesamt kann aus der E-Mail vom 1. Juli 2022 kein Anschein der Befangenheit von Richter F._____ abgeleitet werden. 5.1.4. Die Berufungsklägerin reichte eine weitere an sie gerichtete E-Mail von Treuhänder F._____ vom 25. April 2023 ein, welche ihre These der Befangenheit untermauern soll. Diese E-Mail wurde jedoch beinahe zehn Monate nach der vorinstanzlichen Entscheidung geschrieben und die Beziehung von F._____ zur Berufungsklägerin kann sich in dieser Zeit verändert haben. Schon deshalb kann aus der E-Mail nicht auf eine Voreingenommenheit im Zeitpunkt der vorinstanzlichen Entscheidung geschlossen werden. Hierfür lassen sich auch dem Inhalt der E-Mail keinerlei Hinweise entnehmen. Treuhänder F._____ wirft darin in Vertretung einer weiteren Vermieterin der Berufungsklägerin vor, bezüglich einer Untervermietung während des WEF 2023 eine falsche Auskunft erteilt und die Bedingungen der Untervermietung nicht bekannt gegeben zu haben. Er ersucht die Berufungsklägerin, sämtliche Mietverträge im Zusammenhang mit der WEF-Vermietung 2023 bis zum 22. Mai 2023 offenzulegen, ansonsten die Vermieterin sich gezwungen sehe, mit der Untermieterin in Kontakt zu treten (act. B.11). Die Berufungsklägerin ist der Ansicht, das Schreiben belege, dass zwischen F._____ bzw. dessen Treuhandfirma und ihr Streitigkeiten in mietrechtlichen Belangen bestünden. Aus dem Schreiben gehe eine ablehnende Haltung gegenüber der Berufungsklägerin bzw. deren Geschäftsführer hervor. Es ist nun aber nicht erkennbar, worin eine solche ablehnende Haltung von F._____ gesehen werden sollte. Die Berufungsklägerin bestreitet nicht, dass die in der E-Mail erwähnte Untervermietung stattgefunden habe. Sie äussert lediglich ihren Standpunkt, wonach die Vermieterin keinen Anspruch auf die eingeforderten Informationen habe. Wenn die Vermieterin diesbezüglich offenbar eine andere Rechtsauffassung vertrat, so

E. 10.1

In seiner E-Mail vom 10. Juni 2019 an H._____ erwähnt der Geschäftsführer der Berufungsklägerin eine Besprechung zwischen den Parteien, die am 6. Juni 2019 stattgefunden haben soll. Er zählt Umbauten auf, über die am 6. Juni 2019 gesprochen und die von der Lebensmittelkontrolle und der Feuerpolizei verlangt worden sein sollen. Unter

dem Stichwort "Feuerpolizei" findet sich folgender Text in zwei Absätzen: "Sämtliche Notausgänge, Fluchtwege neu gestalten und Türen ersetzen" "Wegen Parkplatz von [...] vor dem Notausgang muss eine Lö-

E. 10.4

Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin lässt sich aus den Verfügungen der GVG kein Mangel im mietrechtlichen Sinne ableiten, nachdem die GVG stets den Betrieb eines Clubs mit bis zu 200 gleichzeitig anwesenden Personen ohne Auflagen erlaubt hat und die Zusicherung einer Maximalbelegung von mehr als 200 Personen durch die Berufungsbeklagte nicht nachgewiesen ist. Die Auffassung der Berufungsklägerin, dass aufgrund der von der GVG namentlich für eine Belegung mit mehr als 200 Personen geforderten feuerpolizeilichen Anpassungen von einem Mangel auszugehen sei und die Beschränkung der Personenbelegung ein Folgemangel sei, trifft mithin nicht zu. Insbesondere ist ein weiteres Mal darauf hinzuweisen, dass die GVG feuerpolizeiliche Anpassungen nicht allgemein als notwendig erachtet hat, sondern nur für den Fall einer Maximalbelegung mit mehr als 200 Personen.

E. 10.5

Insgesamt hat die Berufungsklägerin ein Anerkenntnis von Mängeln und eine Zusicherung einer Mängelbhebung durch die Berufungsbeklagte nicht nachzuweisen vermocht. Das hat bereits die Vorinstanz zu Recht festgestellt. Die Berufung erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. 11. Zwischenfazit und Androhung einer Strafe nach Art. 343 ZPO i.V.m. Art 292 StGB

E. 11

/ 34 ist darin keine ablehnende Haltung gegenüber der Gegenpartei persönlich zu erkennen. Auch der Hinweis, dass bei Weigerung, die Mietverträge offenzulegen, die Untermieterin kontaktiert werde, offenbart keine solche Haltung. Vielmehr zeigt die Ankündigung, dass jene Vermieterin mit offenen Karten spielte. Sie liess der Berufungsklägerin Raum für weitere Gespräche, wurden ihr doch beinahe vier Wochen Zeit eingeräumt, um die Untermietverträge offenzulegen. Andererseits stellte die Vermieterin aber auch klar, dass es ihr mit ihrer Aufforderung ernst sei und sie sich nicht hinhalten lassen wolle. Eine eigentliche Streitigkeit ist dadurch mitnichten belegt, zumal unterschiedliche rechtliche Auffassungen per se noch keine Streitigkeit darstellen und die Berufungsklägerin nicht geltend macht, die Meinungsdivergenzen hätten zu einem Rechtsverfahren geführt. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass von einem nebenamtlichen Richter erwartet werden darf, dass er zwischen seiner amtlichen Funktion und seiner privaten beruflichen Tätigkeit zu unterscheiden vermag. Dafür, dass dies vorliegend nicht der Fall gewesen sein soll, gibt es keine Anhaltspunkte. 5.1.5. Die Berufungsklägerin hält in diesem Zusammenhang fest, es könne ihr nicht vorgeworfen werden, dass ihr nicht vor dem 26. August 2022 aufgefallen sei, dass es sich bei Richter F._____ und dem Treuhänder F._____ um dieselbe Person handle. Die gerichtliche Korrespondenz der Vorinstanz sei immer vom Vorsitzenden unterzeichnet worden und beim Namen F._____ handle es sich um einen sehr verbreiteten Namen. Dem ist entgegenzuhalten, dass in der Vorladung der Vorinstanz zur Hauptverhandlung, die vom 24. März 2022 datiert und somit mehr als drei Monate vor der Hauptverhandlung vom 30. Juni 2022 erging, sowohl Vor- als auch Nachnamen sämtlicher Richter und Richterinnen aufgeführt waren (RG act. V/33). Der Berufungsklägerin war damit mehr als drei Monate

vor der Haupt- verhandlung bekannt, dass Richter F. _____ Einsitz nehmen würde. Selbst wenn der Name F. _____ in der Region Prättigau/Davos häufiger vorkommen sollte (was durch nichts belegt ist), so würde die Kombination des Vornamens Reto mit dem Nachnamen F. _____ zweifellos zu einer signifikanten Verringerung des Kreises der in Frage kommenden Personen führen. Der Berufungsklägerin hätte es jedenfalls obliegen, Abklärungen zu treffen bzw. durch eine rechtzeitige Nachfrage beim Gericht vor der Hauptverhandlung Klarheit zu schaffen. Einfach zuzuwarten, bis ein in der Sache ablehnender Entscheid gefällt wurde, um dann einen Ausstands- grund zu behaupten, verstösst gegen Treu und Glauben. Weiter ist zu berücksich- tigen, dass die Berufungsklägerin lediglich behauptet, ihr Geschäftsführer habe erst am 26. August 2022 bemerkt, dass es sich bei Richter F. _____ und dem mit ihm in Verhandlungen stehenden Treuhänder um dieselbe Person handle. Sie führt indessen nicht aus, weshalb sie dies plötzlich bemerkt haben will. Damit kann

E. 12

/ 34 ihre Behauptung nicht auf ihre Plausibilität hin überprüft werden, zumal die Beru- fungsbeklagte die Ausführungen der Berufungsklägerin bestreitet (act. A.2, S. 6 N 9). Auffällig ist dabei, dass die Vorinstanz am 23. August 2022 ihren Entscheid in einem zwischen denselben Parteien hängigen Aberkennungsprozess schriftlich begründet mitgeteilt hatte. Mit diesem wies sie die Aberkennungsklage ab. Auch in jenem Verfahren wirkte F. _____ als Richter mit (act. B.7). Jener Entscheid ging dem Rechtsvertreter der Berufungsklägerin am 24. August 2022 zu (act. B.8, S. 3 Ziff. II/2). Am 26. August 2022, also unmittelbar nach Mitteilung jenes abschlägi- gen Entscheids, will der Geschäftsführer der Berufungsklägerin aus nicht näher dargelegten Gründen plötzlich bemerkt haben, dass Richter F. _____ und der Treuhänder F. _____ dieselbe Person sind. Dies ist wenig glaubwürdig. Viel näher liegt die Annahme, dass die Berufungsklägerin bereits vorher von der Identität des Richters und Treuhänders F. _____ ausging. Jedenfalls aber oblag es ihr, nach Bekanntgabe der Gerichtskomposition diese auf allfällige Ausstandsgründe hin zu überprüfen. Die Geltendmachung eines Ausstandsgrundes mit vorliegender Beru- fung ist daher als verspätet zu beurteilen. 5.1.6. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich bei Richter F. _____ kein Anschein der Befangenheit im vorinstanzlichen Verfahren feststellen lässt; ein Ausstandsgrund war nicht gegeben. Zudem erweist sich die Geltendma- chung eines Ausstandsgrundes als verspätet. 5.2. Voreingenommenheit des vorinstanzlichen Kollegialgerichts Die Berufungsklägerin führt aus, die Vorinstanz habe die Parteibefragungen des Verwaltungsrates der Berufungsbeklagten und des Geschäftsführers der Beru- fungsklägerin in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt. Aus den Erwägungen der Vorinstanz ergebe sich aber, dass diese dabei den Entscheid in der gesamten Sache während laufender Hauptverhandlung, nach der Befragung der Zeugen und noch vor den Ausführungen der Parteivertreter und der Urteilsberatung gefällt ha- be. Dieses vorweggenommene Urteil könne nicht mehr mit der Praxis der antizi- pierten Beweiswürdigung gerechtfertigt werden. Durch die Vorwegnahme des Ent- scheidendes erscheine das ganze Kollegialgericht als voreingenommen, weshalb das in Art. 30 Abs. 1 BV garantierte Recht der Berufungsklägerin auf richterliche Un- abhängigkeits verletzt worden sei. 5.2.1. Die Berufungsklägerin behauptet in diesem Zusammenhang, die Vorinstanz habe mutmasslich ihre Entscheidsbegründung zu diesem Punkt im vorliegenden Verfahren angepasst, nachdem sie (die Berufungsklägerin) den vorinstanzlichen Entscheid im zwischen den Parteien geführten Aberkennungsprozess (Proz. Nr.

E. 13

/ 34 115-2020-19) mit Berufung angefochten habe und der Vorinstanz ein Exemplar jener Berufung vom Kantonsgericht zur Kenntnis gebracht worden sei. In jenem Verfahren habe die Vorinstanz die beantragten Parteibefragungen des Verwaltungsrates der Berufungsbeklagten und des Geschäftsführers der Berufungsklägerin ebenso abgelehnt wie im vorliegenden Verfahren. Die Begründungen in den zwei am 30. Juni 2022 gefällten Entscheiden der Vorinstanz würden sich diesbezüglich nur dadurch unterscheiden, dass im streitgegenständlichen Entscheid das Wort "hierzu" hinzugefügt worden sei: Die Vorinstanz habe ausgeführt, das Gericht habe sich "aufgrund der bereits erhobenen Beweise seine Meinung hierzu gebildet und ist davon überzeugt, dass die Parteibefragungen an dieser Meinung nichts ändern würden, ...". Diese kleine Korrektur sei entscheidend. Sie sei mutmasslich geschehen, nachdem die Vorinstanz die Berufung im Aberkennungsverfahren, mit welcher die Berufungsklägerin auch die Ablehnung der Parteibefragung ihres Geschäftsführers in jenem Verfahren angefochten habe, zur Kenntnis zugestellt erhalten habe. Es sei zu vermuten, dass die Vorinstanz das Wort hinzugefügt habe, um mögliche Unstimmigkeiten bzw. Anfechtungspunkte zu eliminieren. Die Wortergänzung sei daher nicht zu berücksichtigen. Offensichtlich kann dieser Argumentation nicht gefolgt werden. Zum einen basiert sie auf blossen Vermutungen und Mutmassungen der Berufungsklägerin. Zum anderen sind das Aberkennungsverfahren und das vorliegende Verfahren völlig unabhängig voneinander. Dass es um dieselben Parteien geht, sich teilweise ähnliche oder gleiche Fragen stellen, die Hauptverhandlungen am selben Tag stattfanden und das Regionalgericht seine Entscheide am gleichen Tag fällte, ändert daran nichts. Gerade weil es sich um zwei selbständige Verfahren handelt, sind auch die Begründungen unabhängig voneinander zu beurteilen. Das Regionalgericht war in seiner Entscheidungsbegründung frei. Das heisst nun aber nicht, dass es bei einer Frage, die sich in beiden Verfahren genau gleich stellte und bei deren Beurteilung das Gericht mit vergleichbaren Überlegungen zum gleichen Ergebnis gelangte, nicht dieselbe Begründung verwenden durfte. Gleichzeitig konnte das Regionalgericht die Begründung aber auch erweitern, die Formulierung verändern, gerade weil die beiden Begründungen voneinander unabhängig sind. Wenn das Regionalgericht in der Begründung des vorliegend angefochtenen Entscheids ein zusätzliches Wort verwendete, ist dies demzufolge nicht zu beanstanden. Soweit die Berufungsklägerin mit ihrer Argumentation moniert, das Regionalgericht habe mit dem zusätzlichen Wort "hierzu" der Begründung einen neuen Inhalt gegeben, der nicht mehr den am 30. Juni 2022 gefällten Entscheid wiedergebe, so vermag sie mit dieser Argumentation nicht durchzudringen. Wie sich aus dem Ur-

E. 14

/ 34 teil zur Berufung im Aberkennungsverfahren ergibt, führt auch eine Beurteilung ohne das zusätzliche Wort zu demselben Ergebnis, dass nämlich aus der Formulierung nicht darauf geschlossen werden kann, die Vorinstanz habe ihre Entscheidung in der Sache bereits vor den Schlussvorträgen der Parteien und der Urteilsberatung gefällt (vgl. KGer GR ZK2 22 41 v. 22.11.2024 E. 3.2 und nachfolgend E. 5.2.2 f.). Selbst wenn das beanstandete Wort nicht berücksichtigt würde, würde dies somit am Inhalt des vorinstanzlichen Urteils nichts ändern. Die Urteilsbegründung wird mit dem zusätzlichen Wort lediglich verdeutlicht und nicht verändert. Selbst wenn eine Hinzufügung aufgrund der Berufungsbegründung im Aberkennungsprozess erfolgt wäre – was nicht belegt ist – wäre demnach damit keine inhaltliche Änderung der Entscheidungsbegründung verbunden,

sondern lediglich eine Verdeutlichung. Die Ausformulierung der Urteilsbegründung erfolgt bei Entscheidungen, die wie vorliegend zunächst lediglich im Dispositiv mitgeteilt werden, naturgemäss immer erst nach der Entscheidung. Entscheidend ist, dass die Begründung inhaltlich vom Kollegialgericht abgesegnet wurde. Dafür, dass dies vorliegend nicht der Fall sein sollte, gibt es keinerlei Anhaltspunkte. 5.2.2. Die Berufungsklägerin moniert, die Vorinstanz habe die Parteibefragungen in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt. Eine solche Ablehnung könne nur erfolgen, wo der Richter zum Schluss gelange, ein form- und fristgerecht angebotenes Beweismittel vermöge die aufgrund der bereits abgenommenen Beweise gewonnene Überzeugung des Richters von der Wahrheit oder Unwahrheit einer behaupteten und bestrittenen Tatsache nicht zu erschüttern. Die Ausführungen der Vorinstanz bezögen sich jedoch nicht auf eine solche Tatsache. Die Berufungsklägerin geht offenbar von einer sehr einschränkenden Interpretation der Voraussetzungen der antizipierten Beweiswürdigung aus. Sie nimmt an, eine antizipierte Beweiswürdigung müsse sich auf eine behauptete und bestrittene Tatsache beziehen. So eng sind die Grenzen der antizipierten Beweiswürdigung jedoch nicht. Antizipierte Beweiswürdigung heisst, dass das Gericht auf die Abnahme weiterer Beweise verzichten kann, wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür annehmen kann, diese werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (vgl. statt vieler BGer 2C_867/2022 v. 18.07.2023 E. 4.1; BGE 144 II 427 E. 3.1.3). Das betrifft auch den Fall, dass das Gericht aufgrund der bereits abgenommenen Beweise zu einer Überzeugung bezüglich des gesamten Sachverhalts (ohne dessen rechtliche Würdigung) gelangt ist und willkürfrei davon ausgehen kann, dass von der Abnahme weiterer Beweise keine entscheidere Erkenntnisse zu erwarten sind, die seine Überzeugung zu ändern vermöchten. Genau das hat die Vorin-

E. 15

/ 34 stanz getan. Sie hat die abgenommenen Beweise gewürdigt und ist dabei zur Überzeugung gelangt, dass das Beweisergebnis schlüssig sei und durch die beantragten Parteieinvernahmen nicht geändert werden könnte. Diese Würdigung ist nicht willkürlich, zeigen die nachfolgenden Erwägungen doch, dass der Sachverhalt aufgrund der abgenommenen Beweise erstellt ist. Eine Voreingenommenheit der Vorinstanz ist aus der Ablehnung der beantragten Parteieinvernahmen nicht abzuleiten. 5.2.3. Die Berufungsklägerin weist darauf hin, dass das von der Vorinstanz in der Begründung angeblich hinzugefügte Wort ihre Ausführungen zu entkräften scheine. Deshalb verlangt sie, das Wort nicht zu berücksichtigen. Wie gesehen ist dem nicht zu folgen. Die mit dem zusätzlichen Wort angebrachte Verdeutlichung macht klar, dass die Vorinstanz im Zeitpunkt der Ablehnung der Parteibefragung des Geschäftsführers der Berufungsklägerin eine Überzeugung bezüglich des Sachverhalts gewonnen hatte, nicht aber bezüglich dessen rechtlicher Würdigung. Sie hatte sich daher keineswegs bereits eine abschliessende Meinung zur gesamten Streitsache gebildet. Etwas anderes wurde allerdings auch mit der Formulierung ohne das beanstandete Wort ausgesagt (vgl. soeben Erwägung 5.2.1). Die Argumentation der Berufungsklägerin überzeugt nicht. Eine Voreingenommenheit der Vorinstanz ist jedenfalls aus der beanstandeten Formulierung nicht ableitbar. 5.2.4. Die Berufungsklägerin moniert schliesslich im Zusammenhang mit der Auslegung einer E-Mail vom 21. Juni 2019 eine Voreingenommenheit der Vorinstanz. Der besseren Verständlichkeit halber und um Wiederholungen zu vermeiden wird darauf in der entsprechenden Erwägung eingegangen (E. 10.2.4). Es kann jedoch bereits hier festgehalten werden, dass die Berufungsklägerin auch dort keine Voreingenommenheit der Vorinstanz

aufzuzeigen vermag. 5.2.5. Insgesamt vermögen die Argumente der Berufungsklägerin nicht zu überzeugen. Eine Voreingenommenheit der Vorinstanz ist weder nachgewiesen noch auch nur glaubhaft gemacht; sie ist nicht gegeben. 6. Verletzung des rechtlichen Gehörs Die Berufungsklägerin beanstandet, die Vorinstanz habe einerseits ihrem Antrag auf Parteibefragung von ihrem Geschäftsführer G._____ nicht stattgegeben, andererseits aber Vorbringen von ihr infolge Beweislosigkeit abgelehnt. Damit habe sie ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Diese Auffassung trifft nicht zu. Liest man die in diesem Zusammenhang von der Berufungsklägerin konkret angeführten vorinstanzlichen Erwägungen betreffend Maximalbelegung des Mietob-

E. 16

/ 34 jekts, so wird ersichtlich, dass das Regionalgericht nicht von Beweislosigkeit ausgegangen ist, sondern den Beweis dafür, dass eine Maximalbelegung des Mietobjekts mit 300 Personen von der Berufungsbeklagten zugesichert worden sei, als nicht erbracht erachtete. Zu diesem Ergebnis ist sie durch Würdigung der bereits vorhandenen Beweise, vor allem des Mietvertrages, der Zeugenaussage von H._____ und der Argumentation sowie des Verhaltens der Berufungsklägerin gelangt (vgl. act. B.2, S. 10 ff. E. 4.2.1). Wie sich noch zeigen wird, ist die Feststellung der Vorinstanz zu bestätigen (vgl. nachfolgend Erwägung 8). Daran vermöchte auch die Aussage des Geschäftsführers der Berufungsklägerin nichts zu ändern. Die in antizipierter Beweiswürdigung erfolgte Ablehnung der Einvernahme des Geschäftsführers der Berufungsklägerin verletzt das rechtliche Gehör der Berufungsklägerin nicht. 7. Würdigung der Zeugenaussage H._____

E. 16.1

Abschliessend ist über die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung, Art. 95 Abs. 1 ZPO) des Berufungsverfahrens zu entscheiden. Diese sind entsprechend dem Ausgang zu verteilen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da die Berufungsklägerin mit der Berufung vollständig unterliegt, hat sie die Prozesskosten zur Gänze zu übernehmen. Folglich gehen die Gerichtskosten, die gestützt auf Art. 9 VGZ (BR 320.210) auf CHF 8'000.00 festgesetzt werden, zu Lasten der Berufungsklägerin. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 8'000.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

E. 16.2

Als unterliegende Partei hat die Berufungsklägerin die Berufungsbeklagte zudem für das Berufungsverfahren zu entschädigen. Die Berufungsbeklagte hat für das Berufungsverfahren zwei Honorarnoten eingereicht, mit welchen sie einen Aufwand von insgesamt 18.62 Stunden à CHF 270.00, Barauslagen von pauschal 3 % und die Mehrwertsteuer von 7.7 % geltend macht, was einem Honorar von insgesamt CHF 5'576.00 entspricht (act. G.4 und G.7). Dieser Aufwand kann als angemessen erachtet werden. Namentlich hat die Berufungsbeklagte auch eine Honorarvereinbarung eingelegt, mit welcher die Vereinbarung eines Stundenansatzes von CHF 270.00 nachgewiesen ist (act. G.2), so dass von diesem Stundenansatz ausgegangen werden kann (vgl. Art. 2 Abs. 2 Ziff. 1 i.V.m. Art. 3 Abs. 1

E. 17

/ 34 Abklärung des Wahrheitsgehalts von Zeugenaussagen die inhaltliche Analyse der Aussage im Vordergrund steht und nicht die allgemeine Persönlichkeit des Zeugen. Die allgemeine Glaubwürdigkeit, die sich auf die Person bezieht, und die Glaubhaftigkeit, die nur die spezifische Aussage betrifft, sind mithin voneinander abzugrenzen (BGE 128 I 81

E. 2; BGer 1P.609/2004 v. 18.11.2004 E. 3.1). Der allgemeinen Glaubwürdigkeit eines Zeugen im Sinne einer dauerhaften personalen Eigenschaft kommt nach heutiger Erkenntnis bei der Würdigung von Zeugnisaussagen daher kaum mehr relevante Bedeutung zu. Weitaus bedeutender für die Wahrheitsfindung ist die Glaubhaftigkeit der konkreten Aussage (BGE 147 IV 534 E. 2.3.3). Diesen Grundsatz hat die bundesgerichtliche Rechtsprechung zwar für den Strafprozess entwickelt, doch beansprucht er auch für den Zivilprozess Geltung (BGer 5A_550/2019 v. 01.11.2020 E. 9.1.3.1). Es geht daher vorliegend nicht darum zu klären, ob H._____ per se glaubwürdig ist oder nicht, sondern es ist jede seiner Aussagen auf ihre Glaubhaftigkeit zu prüfen. Dass er die Strafanzeige gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin nicht erwähnt hat, ist selbstverständlich bei der Bewertung der einzelnen Aussagen mitzubeherrschenden; es ist jedoch für sich allein nicht ausschlaggebend (vgl. auch BGer 1P.609/2004 v. 18.11.2004 E. 3.1).

E. 18

/ 34 Zeuge, der mit einer Partei in einer geschäftlichen Beziehung steht, korrekte Aussagen machen kann.

E. 19

/ 34

E. 20

/ 34

E. 21

/ 34 gemäss mittels Urkunden nicht geführt werden könne, habe sie die Parteibefragung ihres Geschäftsführers beantragt, was die Vorinstanz jedoch in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt habe. Sie verweist dabei auf ihre bereits in Erwägung 5.2.2 zuvor besprochenen Ausführungen zur abgelehnten Parteibefragung ihres Geschäftsführers. Wie gesehen, vermögen die Argumente der Berufungsklägerin die antizipierte Beweiswürdigung nicht als rechtsfehlerhaft darzulegen. Die Berufungsklägerin hätte dartun müssen, dass die Vorinstanz nicht willkürfrei davon ausgehen durfte, ihre anhand der bereits abgenommenen Beweise gebildete Überzeugung, wonach eine Beschränkung der Personenbelegung keinen Mangel darstelle und die Zusicherung einer maximalen Belegung mit 300 Personen nicht nachgewiesen sei, würde durch eine Parteieinvernahme des Geschäftsführers der Berufungsklägerin nicht beeinflusst. Das hat sie nicht getan. Im Übrigen ist die Begründung der Vorinstanz überzeugend. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass die Berufungsklägerin eine Zusicherung der Personenbelegung im Mietvertrag festgeschrieben hätte, wenn sie denn erfolgt wäre, da eine Belegung mit bis zu 300 Personen gemäss ihrer Argumentation für sie subjektiv wesentlich war. Im Mietvertrag, der recht ausführlich ist, findet sich jedoch keine entsprechende Klausel und auch sonst kein Hinweis auf eine maximale Belegung (RG act. I/1). Dass im Weiteren auf der Homepage der Berufungsklägerin offenbar lange Zeit von einer Maximalbelegung mit bis zu 480 Personen die Rede war (vgl. RG act. II/9), weist darauf hin, dass die Personenbelegung im Rahmen der Vertragsverhandlungen kein Thema war. Es wäre nämlich nicht nachvollziehbar, weshalb auf der Homepage der Berufungsklägerin, die ja erst nach Vertragsunterzeichnung aufgeschaltet werden konnte, eine Personenbelegung mit bis zu 480 Personen erwähnt sein sollte, wenn diese Zahl nach Argumentation der Berufungsklägerin doch nur ganz zu Beginn genannt, in den Vertragsverhandlungen keine Rolle

gespielt und schlussendlich eine maximale Belegung mit 300 Personen zugesichert worden sein soll. Schliesslich hat die Vorinstanz richtigerweise auch berücksichtigt, dass H._____ in seiner Einvernahme die Fragen, ob der Berufungsklägerin eine Belegung mit 300 Personen oder eine andere maximale Personenbelegung zugesichert worden seien, verneint hat (vgl. RG act. IX/1, S. 4 Fragen 1 und 2). Auch wenn H._____ als Verwalter der Liegenschaft der Berufungsbeklagten Kontakt mit dieser und deren Rechtsvertreter hatte und sich die Rechtsschriften der Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren teilweise auf seine Angaben stützten, so war er im Zeitpunkt der Einvernahme zum einen doch seit acht Monaten nicht mehr bei der Liegenschaftsverwalterin angestellt und stand in keiner geschäftlichen Beziehung mehr zur Berufungsbeklagten. Zum andern hatte er kein persönliches Interesse am Ausgang des Verfahrens, jedenfalls vermag die Berufungsklägerin keines zu nennen und es ist auch keines erkenn-

E. 22

/ 34 bar. Insbesondere ist aus der Tatsache, dass H._____ gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin eine Strafanzeige wegen Urkundenfälschung eingereicht hatte, kein Interesse am Ausgang des hierseitigen Verfahrens ableitbar. Die Tatsache der Strafanzeige kann nicht als Ausdruck eines Ressentiments gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin angesehen werden, nachdem sich tatsächlich zwei Versionen einer E-Mail von H._____ vom 11. September 2019 an den Geschäftsführer der Berufungsklägerin in den Akten finden, von denen die Berufungsklägerin die eine im Aberkennungsprozess als Beweismittel eingereicht hat (vgl. RG act. III/37 und 38). Dass eine Beeinflussung des Zeugen weder nachgewiesen wurde noch naheliegt, wurde bereits aufgezeigt. Zu Recht ging die Vorinstanz davon aus, dass bei dieser Beweislage die Parteibefragung des Geschäftsführers der Berufungsklägerin am Beweisergebnis nichts zu ändern vermöchte. Aus dem Gesagten erhellt, dass eine mündliche Zusicherung der Berufungsbeklagten bezüglich einer maximalen Belegung mit 300 Personen, die von der Berufungsbeklagten bestritten wird, nicht nachgewiesen ist.

E. 23

/ 34 bung zum Brandschutz legt unter anderem fest, wie viele Personen sich aus feuerpolizeilicher Sicht gleichzeitig in einem Raum aufhalten dürfen. Gestützt darauf hat die GVG, Abteilung Brandschutz, in ihrer Verfügung vom 21. März 2019 eine maximale Belegung mit 200 Personen verfügt (vgl. RG act. II/2). Da sich die Entfluchtungssituation nicht plötzlich verändert hatte, waren auch vor der Verfügung der GVG von Gesetzes wegen höchstens 200 Personen gleichzeitig zugelassen. Eine Reduktion der maximalen Personenbelegung hat daher nicht stattgefunden.

E. 24

/ 34 zweifelhaft bekannt. Waren zumindest zwei der drei Notausgänge aber zwei Lokalen zugeordnet, so ist klar, dass nicht für jedes der beiden Lokale damit gerechnet werden durfte, im Notfall über jeden Notausgang 100 Personen entfluchten zu können. Selbst wenn der Berufungsklägerin drei Schlüssel für Notausgänge übergeben wurden und die Rettungszeichen im Mietobjekt auf drei Notausgänge hingen, hiess dies daher nicht, dass 300 Personen entfluchtet werden konnten. Kommt hinzu, dass für eine Entfluchtung von 300 Personen mittels drei Notausgängen die Zugänge zu diesen Notausgängen eine bestimmte Breite aufweisen müssen (vgl. Brandschutznorm 16-15 Ziff. 2.4.6, einsehbar unter <http://services.vkg.ch/rest/public/georg/bs/publikation/documents/BSPUB->

1394520214-85.pdf/content), was gemäss Flucht- und Rettungswegkonzept nicht für alle Zugänge im Mietobjekt zutraf (RG act. II/11, S. 8 oben, vgl. auch act. III/12, Protokoll Zwischenabnahme, Ziff. 1). Auch aus diesem Grund durfte die Berufungsklägerin nicht einfach darauf vertrauen, dass bei drei Notausgängen 300 Personen entfluchtet werden konnten. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang auf die früheren Angaben zur Maximalbelegung auf der Homepage der Berufungsklägerin hinzuweisen. Die Berufungsklägerin argumentiert, dass sie aufgrund der drei Notausgänge auf eine Maximalbelegung von 300 Personen habe schliessen dürfen. Dann aber ist nicht nachvollziehbar, warum sie auf ihrer Homepage lange Zeit von einer Belegung mit bis zu 480 Personen sprach. Dieser Hinweis auf der Homepage weist darauf hin, dass sich die Berufungsklägerin gar keine Gedanken zur Entfluchtung und zur maximal zugelassenen Personenbelegung gemacht hat. Was schliesslich das Flucht- und Rettungswegkonzept vom 19. Dezember 2019 betrifft, so ist festzuhalten, dass dieses erst mehr als ein Jahr nach Mietbeginn erstellt wurde. Wovon die Berufungsbeklagte bezüglich der Zuordnung der Notausgänge im Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen und des Abschlusses des Mietvertrages ausging, kann daher nicht einfach aus der Unterschrift ihres Verwaltungsrates unter das Flucht- und Rettungswegkonzept abgeleitet werden. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung, dass im Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen und des Vertragsabschlusses zumindest zwei der drei Notausgänge auch vom Lokal "E. _____" benutzt wurden.

E. 25

/ 34 Daran ändern auch ihre Ausführungen zum Betrieb eines Clubs und zur Umsatzeinbusse, die aus einer Belegung mit 200 statt mit 300 Personen resultiere, nichts. Zum einen ist nicht nachgewiesen, dass die Berufungsbeklagte eine Zusage bezüglich einer maximalen Belegung mit 300 Personen gemacht hat. Zum andern durfte die Berufungsklägerin wie gesehen nicht einfach annehmen, es seien bis zu 300 Personen gleichzeitig zugelassen. Wenn sie in dieser Situation ihr Konzept darauf ausgelegt hat, dass sich gleichzeitig 300 Personen im Club aufhalten dürfen, dann hat sie dies selbst zu vertreten und kann es nicht der Berufungsbeklagten anlasten. Im Übrigen kann auch ihren Ausführungen zur Umsatzeinbusse nicht gefolgt werden. Dass eine Änderung der maximalen Belegungszahl von 300 auf 200 Personen zu einem Umsatzeinbruch von rund einem Drittel führen muss, trifft offensichtlich nicht zu. Dies wäre höchstens in Betracht zu ziehen, wenn vom Öffnen bis zum Schliessen des Clubs permanent früher 300 Personen, neu 200 Personen im Club anwesend wären und zudem jede Person in etwa gleich viel Geld ausgeben würde. Dem ist zweifellos nicht so. Die Berufungsklägerin hat zudem nicht nachgewiesen, dass überhaupt und wie oft mehr als 200 Personen gleichzeitig in ihrem Club anwesend waren/sind. Sie hat zwar eine Zusammenstellung der Eintrittskontrolle für die Wintersaison 2019/2020 eingereicht (RG act. II/18). Damit lässt sich jedoch nichts beweisen. Zum einen handelt es sich schlicht um eine Tabelle mit Daten und Zahlen, die in keiner Weise überprüft werden kann. Zum andern werden nur Totale für die einzelnen Tage aufgeführt. Wie viele Personen sich jeweils gleichzeitig im Club aufgehalten haben, kann daraus nicht geschlossen werden. Es steht damit nicht fest, dass überhaupt regelmässig mehr bzw. bedeutend mehr als 200 Personen gleichzeitig im Club anwesend waren/sind. Dass die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vorausgesetzten Gebrauch durch die Festlegung der maximalen Belegung auf 200 Personen erheblich beeinträchtigt wäre, ist daher nicht nachgewiesen.

E. 26

/ 34 9. Mängel am Mietobjekt – Entfluchtung Die Berufungsklägerin moniert, die Vorinstanz lasse im angefochtenen Entscheid ausser Acht, dass bereits die feuerpolizeilichen Mängel in der Entfluchtung des Mietobjekts bzw. deren Nichtbehebung einen Mangel am Mietobjekt darstellten. Dem kann nicht zugestimmt werden. Liest man die in den Akten befindlichen Verfügungen der GVG durch, so zeigt sich, dass die GVG einen Betrieb des Mietobjekts als Club mit einer Belegung von maximal 200 Personen immer ohne Auflagen erlaubt hat (RG act. II/2 und 12; act. III/12). Das aber heisst, dass für eine Belegung mit maximal 200 Personen die Brandschutzvorschriften stets eingehalten waren. Da keine Zusicherung seitens der Berufungsbeklagten erfolgte, dass bis zu 300 Personen gleichzeitig im Club anwesend sein dürften, und die Berufungsklägerin auch nicht aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten von einer Maximalbelegung mit 300 Personen ausgehen konnte, litt das Mietobjekt an keinem feuerpolizeilichen Mangel. Zu Recht hat die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass ein Club auch bei einer Maximalbelegung von 200 Personen geführt werden kann. Dem stimmt im Übrigen auch die Berufungsklägerin zu (act. A.1, N 43). Da das Mietobjekt die feuerpolizeilichen Anforderungen grundsätzlich erfüllt, ist der von der Berufungsklägerin zitierte Entscheid des Mietgerichts Zürich vom 24. Juni 2003 nicht einschlägig. Die Entfluchtungssituation stellt keinen Mangel am Mietobjekt dar. Das hat bereits die Vorinstanz erkannt. Die Berufung ist auch in diesem Punkt unbegründet.

10. Anerkennung der Mängel und Zusicherung der Mängelbehebung Die Berufungsklägerin ist der Ansicht, die Berufungsbeklagte bzw. H. _____ als Vertreter der Berufungsbeklagten habe die von ihr geltend gemachten feuerpolizeilichen Mängel anerkannt und deren Behebung zugesichert. Zum Beweis legte sie mehrere E-Mail-Korrespondenzen ins Recht. Die Vorinstanz erwog demgegenüber, dass den E-Mail-Schreiben keine Mängelenerkennung entnommen werden könne. Die Berufungsklägerin beanstandet die Ausführungen der Vorinstanz als abwegig und falsch.

E. 27

/ 34 sung gefunden werden, ansonsten uns die Kapazität der [...]bewilligung um 100 Personen pro Notausgang durch die Feuerpolizei gestrichen wird" (RG act. II/3). Sieht man die Verfügung der GVG vom 21. März 2019 durch – die einzige, die im Zeitpunkt der E-Mail bereits ergangen war und auf die sich die Feststellungen zur Feuerpolizei in der E-Mail daher stützen müssten –, so finden sich darin keine Ausführungen dazu, dass die Fluchtwege neu zu gestalten und Türen zu ersetzen wären. Der einzige Hinweis darauf, was zur Festlegung der Maximalbelegung auf 200 Personen geführt hat, ist die Aussage, dass nach erhaltenen Angaben nicht alle Fluchtwege dauernd begehbar seien, wobei in Klammern auf den Autoabstellplatz direkt vor dem Notausgang hingewiesen wird. Es werden in der ganzen Verfügung jedoch keine konkreten baulichen Veränderungen aufgeführt, die für eine Belegung mit mehr als 200 Personen erfüllt sein müssten, vielmehr wird festgestellt, dass für die zur Belegung mit mehr als 200 Personen notwendige Anpassung der Fluchtwegssituation ein Brandschutzkonzept sowie Brandschutzpläne erstellt werden müssten (RG act. II/2). Die in der E-Mail des Geschäftsführers der Berufungsklägerin erwähnten Punkte "Sämtliche Notausgänge, Fluchtwege neu gestalten und Türen ersetzen" lassen sich mithin nicht auf die feuerpolizeiliche Verfügung vom 21. März 2019 stützen, da mit dieser Verfügung noch gar nicht entschieden war, welche baulichen Massnahmen für eine Belegung mit mehr als 200 Personen zu ergreifen waren. Gleichermassen enthält die Verfügung bezüglich dem Parkplatz vor dem Notausgang keine

konkreten Anweisungen. Die aufgezählten Massnahmen können daher nicht als von der Feuerpolizei verlangt gelten. 10.2.1. Am 21. Juni 2019 hat H._____ als Verwalter der Liegenschaft, in welcher sich das Mietobjekt befindet, in einer E-Mail an den Geschäftsführer der Berufungsklägerin festgestellt, sie seien davon ausgegangen, dass diesem die erlassene Verfügung der GVG vom 21. März 2019 bekannt sei. Anschliessend hat H._____ wörtlich festgehalten: "Wie telefonisch erwähnt ist die [Berufungsbeklagte] bestrebt, die beanstandeten Punkte der Feuerpolizei [...] zu beheben und seiner Pflicht nachzukommen" (RG act. II/4). Wie bereits dargelegt, waren in jenem Zeitpunkt noch keine konkreten Vorgaben der Feuerpolizei vorhanden. Die Aussage in der E-Mail kann folglich weder als Anerkenntnis von Mängeln noch als Zusicherung der Behebung derselben verstanden werden. Im Übrigen geht schon aus der gewählten Formulierung hervor, dass kein Anerkenntnis und keine Zusicherung abgegeben werden sollte, hat H._____ doch ausdrücklich festgestellt, die Berufungsbeklagte sei "bestrebt", die von der Feuerpolizei beanstandeten Punkte zu beheben und ihre Pflicht zu erfüllen. Bestrebt sein heisst, sich ernsthaft bemühen, sich anstrengen. Dies schliesst aber die Möglichkeit mit ein, das angestrebte Ziel nicht zu erreichen. Ein Anerkenntnis von Mängeln und eine Zusiche-

E. 28

/ 34 rung der Behebung derselben kann aus der E-Mail von H._____ vom 21. Juni 2019 nicht abgeleitet werden. 10.2.2. Diese Würdigung wird durch die Zeugenaussage von H._____ gestützt. H._____ hat als Zeuge erklärt, seine E-Mail vom 21. Juni 2019 sei so zu verstehen, dass die Berufungsbeklagte "bestrebt ist/Hand bietet, in Zusammenarbeit mit der [Berufungsklägerin] den Betrieb der [Berufungsklägerin] aufrecht zu erhalten" (RG act. IX/1, S. 5 Frage 3). Wie bereits einlässlich dargelegt, kommt der Zeugenaussage von H._____ entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin durchaus ein Beweiswert zu. Seine Aussage macht deutlich, dass die E-Mail kein Anerkenntnis von Mängeln beinhaltet, die der Berufungsbeklagten zur Last zu legen wären, und auch keine Zusicherung einer Mängelbehebung. H._____ war im Zeitpunkt der Zeugenaussage bereits acht Monate nicht mehr bei der Verwalterin der Liegenschaft der Berufungsbeklagten angestellt. Ein Interesse seinerseits am Ausgang des vorliegenden Prozesses ist nicht ersichtlich und wird von der Berufungsklägerin auch nicht substantiiert behauptet. Allein, dass H._____ in anderem Zusammenhang eine Strafanzeige gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin eingereicht hat, vermag jedenfalls ohne weitere Indizien kein Interesse am Ausgang des gegenständlichen Zivilverfahrens darzutun. Wie gesehen stimmen seine Aussagen zudem mit dem übrigen Beweisergebnis überein. Auf seine Aussagen kann abgestellt werden. 10.2.3. Aus dem Gesagten erhellt, dass sich aus der E-Mail von H._____ vom 21. Juni 2019 kein Anerkenntnis von Mängeln und auch keine Zusicherung einer Mängelbehebung ergibt. 10.2.4. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid bezüglich der E-Mail von H._____ vom 21. Juni 2019 festgestellt, es sei nicht klar, welche beanstandeten Punkte gemeint seien. Die Berufungsklägerin erachtet diese Begründung als abwegig, so dass Zweifel an der Unvoreingenommenheit der Vorinstanz entstehen. Wie gesehen ist jedoch tatsächlich nicht klar, welches die von der GVG beanstandeten Punkte sein sollen, nachdem die Verfügung der GVG vom 21. März 2019, die als einzige im Zeitpunkt der E-Mail bereits ergangen war, keine konkreten Beanstandungen und Vorgaben enthält. Eine fehlende Unvoreingenommenheit der Vorinstanz ist offensichtlich nicht gegeben. 10.3.1. Mit E-Mail vom 25. September 2019 an H._____ fasste der damalige Rechtsvertreter der Berufungsklägerin eine Besprechung zwischen den Parteien zusammen. Er hielt fest, es sei vereinbart worden, dass die Berufungsbeklagte für die Behebung verschiedener Mängel

aufkommen und diese umgehend beheben

E. 29

/ 34 lassen werde. Dann fügte er eine Liste der Mängel an. In dieser Liste findet sich der Punkt "Notausgänge Feuerpolizei und Parkplatz von [...]" (RG act. II/7). Am 4. Oktober 2019 reagierte H._____ auf diese E-Mail. In einer eigenen E-Mail an den damaligen Rechtsvertreter der Berufungsklägerin führte er wörtlich aus: "Wir bestätigen ihnen, dass die angezeigten Mängel behoben werden. Mit den baulichen Arbeiten wurden mittlerweile bereits begonnen. Die Parkplatz-/Notausgangssituation mit Herrn [...] ist nach wie vor nicht geklärt, entsprechende Bemühungen sind im Gange. Der Bericht des Ingenieurbüros wurde noch nicht erstellt. Sobald dieser vorliegt, werden die Türen entsprechend angepasst" (RG act. II/7). Bis zu jenem Zeitpunkt war keine weitere Verfügung der GVG ergangen und wie sich aus der E-Mail ergibt, war auch das Flucht- und Rettungswegkonzept ("Bericht des Ingenieurbüros") noch nicht erstellt. Es war mithin noch immer nicht klar, welche konkreten Vorgaben die Feuerpolizei machen würde. Daran vermag die Aufzählung "Notausgänge Feuerpolizei und Parkplatz von [...]" in der fraglichen E-Mail nichts zu ändern. Die Berufungsklägerin macht nirgends etwas anderes geltend, als dass sich die Berufungsbeklagte verpflichtet habe, die von der Feuerpolizei beanstandeten Mängel zu beheben. Da noch gar nicht klar war, welche konkreten Mängel die Feuerpolizei beanstandete bzw. welche konkreten Massnahmen sie verfügte, konnte die Berufungsbeklagte mit der E-Mail ihres Verwalters vom 25. September 2019 keine feuerpolizeilich festgestellten Mängel anerkennen und davon, dass sie deren Behebung zugesichert hätte, ohne zu wissen, welche Massnahmen die GVG verfügen würde, ist nicht auszugehen. 10.3.2. Zur Klarstellung sei noch Folgendes ausgeführt: Die Liste der Mängel, die der damalige Rechtsvertreter der Berufungsklägerin in seiner E-Mail vom 25. September 2019 aufführt, umfasst neun Punkte, die ganz unterschiedliche Bereiche betreffen. Nur der Punkt "Notausgänge Feuerpolizei und Parkplatz von [...]" ist für das vorliegende Verfahren relevant. H._____ hat zwar in seiner Antwort-E-Mail vom selben Tag ohne weitere Konkretisierung erklärt, die angezeigten Mängel würden behoben. Bezüglich dieses einzigen Punktes der Liste, der für das gegenständliche Verfahren von Bedeutung ist, hat er jedoch genauere Ausführungen gemacht. Er hat erklärt, dass Verhandlungen bezüglich des Parkplatzes vor dem Ausgang des einen Notausgangs im Gange seien, wobei er keine Zusicherung bezüglich eines Erfolgs gemacht hat, und er hat festgestellt, dass die Türen (der Notausgänge) entsprechend dem Flucht- und Rettungswegkonzept angepasst würden, sobald dieses vorliege. Diese Ausführungen sind klarerweise als Vorbehalte zu verstehen. Zum einen wird ein Erfolg der Gespräche über den Parkplatz vorbehalten, zum anderen wird nur eine Ausführung entsprechend dem Flucht- und Rettungswegkonzept zugesagt. Auch dies spricht gegen ein generelles Aner-

E. 30

/ 34 Kenntnis von Mängeln und gegen eine Zusicherung von deren Behebung seitens von H._____. 10.3.3. Dieses Beweisergebnis wird durch die Zeugenaussage von H._____ gestützt. In Bezug auf seine E-Mail vom 25. September 2019 hat er erklärt, diese sei so zu verstehen, dass die Arbeiten in Auftrag gegeben worden seien und behoben würden; dass die Arbeiten in Aussicht gestellt würden, was auch passiert sei. Auf die zusätzliche Frage nach der Entfluchtung führte er aus, aus dem zweiten Satz werde klar, dass die Parkplatzsituation noch nicht geklärt sei und entsprechende Bemühungen im Gange seien. Daraus ein Versprechen abzuleiten, sei nicht gegeben (RG act. IX/1, S. 5 f.,

Ergänzungsfragen 1 und 2). Wie erwähnt, war H. _____ im Zeitpunkt der Zeugenaussage seit acht Monaten nicht mehr bei der Verwalterin des Mietobjekts angestellt. Ein Interesse am Ausgang des Verfahrens ist nicht erkennbar und wird von der Berufungsklägerin nicht substantiiert behauptet. Es kann auf die Aussagen von H. _____ abgestellt werden. Ein Anerkenntnis von Mängeln und eine Zusicherung der Behebung derselben ist aus seiner E-Mail vom 25. September 2019 nicht ableitbar.

E. 31

/ 34 Zusammengefasst hat die Berufungsklägerin keinen Mangel hinsichtlich der maximal zulässigen Personenbelegung nachgewiesen. Ebenso wenig ist es ihr gelungen, einen Mangel in der Entfluchtung aufzuzeigen. Schliesslich hat sie auch kein Anerkenntnis von Mängeln und keine Zusicherung einer Mängelbehebung durch die Berufungsbeklagte belegt. Damit aber kann die Berufungsbeklagte nicht verpflichtet werden, die Fluchtwegsituation und den baulichen Brandschutz in dem Sinne zu verbessern, dass die GVG die maximale Personenbelegung auf 300 Personen erhöht. Demzufolge entfällt die Grundlage der Androhung einer Strafe nach Art. 343 ZPO i.V.m. Art. 292 StGB, so dass darüber nicht weiter geurteilt werden muss. 12. Mietzinsherabsetzung und Schadenersatz Nachdem weder ein Mangel in der Entfluchtung noch ein solcher in der maximal zulässigen Personenbelegung nachgewiesen und auch ein Anerkenntnis von Mängeln und die Zusicherung der Behebung derselben durch die Berufungsbeklagte nicht belegt ist, kann der Berufungsklägerin weder eine Mietzinsherabsetzung noch Schadenersatz zugesprochen werden, die sie beide mit den behaupteten, aber unbewiesenen gebliebenen Mängeln begründet. 13. Mietzinshinterlegung Die Berufungsklägerin hinterlegt gemäss ihren eigenen Angaben seit dem 1. Januar 2020 den gesamten Mietzins für das Mietobjekt bei der Mietzinshinterlegungsstelle der Region Prättigau/Davos, wobei sich aber in den Akten keine Belege für entsprechende Zahlungen befinden. Die Berufungsbeklagte hat mit ihrer Klageantwort die gerichtliche Anweisung an die Mietzinshinterlegungsstelle verlangt, die seit Januar 2020 hinterlegten Mietzinse an sie auszubezahlen (RG act. I/2, S. 2, "I. Anträge", Ziff. 2). Die Berufungsklägerin hat die Hinterlegung des Mietzinses mit den Mängeln in der Entfluchtung und in der maximalen Personenbelegung begründet. Diese Mängel sind nicht nachgewiesen, so dass der geltend gemachte Grund für die Mietzinshinterlegung nicht besteht. Die Vorinstanz hat daher im angefochtenen Entscheid die Mietzinshinterlegungsstelle der Region Prättigau/Davos angewiesen, die seit Januar 2020 bis zur Rechtskraft des Entscheids des Regionalgerichts durch die Berufungsklägerin hinterlegten Mietzinse der Berufungsbeklagten auszubezahlen. Die Berufungsklägerin setzt sich in der Berufung mit diesem Entscheid der Vorinstanz nicht auseinander, sie bringt insbesondere nichts vor für den Fall, dass die Rechtsmittelinstanz die behaupteten Mängel als nicht nachgewiesen beurteilen sollte. Damit hat es in diesem Punkt mit dem Entscheid der Vorinstanz sein Bewenden; die seit Januar 2020 bis zur

E. 32

/ 34 Rechtskraft des vorinstanzlichen Entscheids hinterlegten Mietzinse sind der Berufungsbeklagten von der Mietzinshinterlegungsstelle der Region Prättigau/Davos auszubezahlen. 14. Fazit Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass die Berufungsklägerin mit ihrer Berufung in keinem Punkt durchzudringen vermag. Die Berufung ist folglich abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen. 15. Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens Die Berufungsklägerin verlangt die Aufhebung des gesamten vorinstanzlichen Entscheids, mithin auch des Kostenspruchs. In der Begründung

trägt sie nebst der Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zur Sache selbst jedoch keine selbständigen Rügen zum Kostenpunkt vor. Nachdem der Entscheid der Vorinstanz bestätigt wird, die Rechtsmittelinstanz mithin keinen neuen Entscheid trifft, bleibt es beim vorinstanzlichen Kostenspruch (Art. 318 Abs. 3 ZPO e contrario). 16. Kosten des Berufungsverfahrens

E. 33

/ 34 HV [BR 310.250]). Die Berufungsklägerin hat die Berufungsbeklagte für das Berufungsverfahren mit CHF 5'576.00 zu entschädigen.

E. 34

/ 34

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