

GR_GERICHTE ZK2 2023 64 vom 14. November 2024

GR Gerichte, 2024-11-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2 2023 64](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2023_64)

FR: GR_GERICHTE ZK2 2023 64 du 14 novembre 2024

IT: GR_GERICHTE ZK2 2023 64 del 14 novembre 2024

Regeste

Ausweisung der Mieterin | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 1

Eintreten

E. 1.1

Angefochten ist ein Entscheid des Regionalgerichts Prättigau/Davos, mit welchem die Klage der Berufungsbeklagten auf Ausweisung der Mieterin aus der Garderobe "C._____" weitgehend gutgeheissen wurde. Einzig bezüglich der Höhe der Entschädigung folgte die Vorinstanz dem Antrag der Berufungsbeklagten nicht. Es handelt sich folglich um einen erstinstanzlichen Endentscheid, welcher gemäss Art. 308 ZPO mit Berufung anfechtbar ist, zumal der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 übersteigt (vgl. dazu die Berechnung des Streitwertes im angefochtenen Ent- scheid [act. B.2 E. 1.3, S. 6 f.], die von keiner Partei in Frage gestellt wurde).

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 15. Juni 2023 ist dem Rechtsvertreter der Berufungsklägerin am 3. November 2023 schriftlich begründet zugegangen (act. B.3). Die Berufung der Berufungsklägerin ist am 4. Dezember 2023 (act. A.1) und damit – unter Berücksichtigung des Fristenlaufs an Sonntagen (Art. 142 Abs. 3 ZPO) – fristgerecht erfolgt. Da die Rechtsschrift zudem den übri- gen Formerfordernissen entspricht, ist auf die Berufung einzutreten.

E. 2

Verletzung rechtliches Gehör / Verletzung Recht auf Beweis

E. 2.1

Die Berufungsklägerin beanstandet, dass die Einvernahme ihres Geschäfts- führers von der Vorinstanz in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt wurde. Sie macht geltend, das Gericht hätte die Glaubwürdigkeit der Aussagen des Ge- schäftsführers erst nach dessen Einvernahme überprüfen können und nur so hätte es beurteilen können, ob die Parteiaussage des Geschäftsführers ausreiche, um die Richtigkeit der Behauptungen der Berufungsbeklagten zu widerlegen. Es kön- ne nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass eine Parteiaussage die Richtigkeit der gegnerischen Behauptungen nicht zu

widerlegen vermöge.

E. 2.2

Der Beweisführungsanspruch nach Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 8 ZGB beziehungsweise Art. 152 Abs. 1 ZPO gibt der beweispflichtigen Partei in allen bundesrechtlichen Zivilrechtsstreitigkeiten einen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, soweit entsprechende Anträge form- und fristgerecht gestellt wurden (vgl. BGE 143 III 297 E. 9.3.2; 133 III 295 E. 7.1). Diese Bestimmungen schreiben jedoch dem Gericht nicht vor, mit welchen

E. 2.3

Die Vorinstanz hat die beantragte Parteibefragung des Geschäftsführers der Berufungsklägerin zum einen abgelehnt, weil sich das Gericht bereits aufgrund der schon erhobenen Beweise eine Meinung gebildet habe, an welcher eine Einvernahme des Geschäftsführers nichts ändern würde, und zum andern, weil die mündliche Parteiaussage des Geschäftsführers nicht ausreichen würde, um die mit Urkunden unterlegten Behauptungen der Berufungsbeklagten zu widerlegen (act. B.2 E. 2.4). Die Berufungsklägerin hält dem entgegen, dass erst nach der Einvernahme hätte erkannt werden können, ob die Aussagen ihres Geschäftsführers die Behauptungen der Berufungsbeklagten zu widerlegen vermöchten. Mit dieser Argumentation lässt die Berufungsklägerin ausser Acht, dass es nicht um einfache Behauptungen der Berufungsbeklagten ging, sondern um Behauptungen, die von der Vorinstanz als mittels Urkunden und Zeugenaussage bewiesen erachtet wurden. Es ging daher nicht darum, ob die Parteiaussage des Geschäftsführers der Berufungsklägerin einfache Behauptungen der Berufungsbeklagten umzustossen vermöchte, sondern vielmehr darum, ob die Parteiaussage einen aus Urkunden, Zeugenaussage und der gesamten Beweislage sich ergebenden Beweis widerlegen könnte. Dabei entschied die Vorinstanz, dass dies nicht der Fall wäre, selbst wenn der Geschäftsführer der Berufungsklägerin sämtliche Behauptungen derselben bestätigen würde, wovon im Übrigen auszugehen war, hatte er den Rechtsvertreter der Berufungsklägerin doch instruiert. Die Berufungsklägerin bringt nichts vor, was diese Wertung der Vorinstanz in Zweifel ziehen würde. Dass der Geschäftsführer genaue Ausführungen hätte machen können, hätte nichts daran geändert, dass in den Urkunden kein Hinweis auf eine Vermietung der "Garderobe C._____" über den Endtermin der Vermietung der Lokalität "C._____" hinaus zu finden war, dass der Immobilienverwalter als Zeuge erklärt hatte, dass keine Weitervermietung der Garderobe vereinbart worden sei, und dass die weiteren Beweise zeigen, dass die Parteien wichtige Dinge schriftlich festgehalten ha-

E. 2.4

Mit ihrem Argument, eine Würdigung der Beweise könne nur vorgenommen werden, wenn die Beweise auch tatsächlich abgenommen würden, bestreitet die Berufungsklägerin im Grundsatz die Möglichkeit einer antizipierten Beweiswürdigung. Dem kann offensichtlich nicht zugestimmt werden. Es ist in Lehre und Rechtsprechung unbestritten, dass ein Gericht auf die Abnahme weiterer Beweise verzichten kann, wenn es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise zu einer Überzeugung gelangt ist und willkürfrei annehmen kann, die weiter offerierten Beweise vermöchten an seiner Überzeugung nichts zu ändern. Die Berufungsklägerin bringt nichts vor, was ein Überdenken dieser Rechtsprechung nötig machen würde.

E. 2.5

Die Vorinstanz hat mit der Ablehnung der Einvernahme des Geschäftsführers der Berufungsklägerin deren Recht auf Beweis nicht verletzt und auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen.

E. 6

/ 23 Mitteln es den Sachverhalt abzuklären hat (vgl. BGE 114 II 289 E. 2a), und sie schliessen namentlich die antizipierte Beweiswürdigung nicht aus. Wenn ein Gericht darauf verzichtet, beantragte Beweise abzunehmen, weil es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde, ist der Beweisführungsanspruch nicht verletzt (vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3; 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 130 II 425 E. 2.1). Dem Sachgericht bleibt auch unbenommen, von Beweiserhebungen abzusehen, weil es sie zum vornherein nicht für geeignet hält, die behaupteten Tatsachen zu beweisen (vgl. statt vieler BGer 4A_511/2023 v. 22.03.2024 E. 3.1.4).

E. 6.1

Die Berufungsklägerin stellt sich auf den Standpunkt, die Ausführungen der Vorinstanz, dass eine "Anpassung" des Mietvertrages über den "H._____ Club" unter der geltenden Rechtsprechung nicht möglich sei, da ein Mietvertrag und auch dessen Ausweitung zwingend entgeltlich seien und sich die Parteien über die Höhe des Mietzinses einigen müssten, seien unzutreffend. Sie habe klar geltend gemacht, dass die Benützung der Garderobe "C._____" mit den Mietzinszahlungen für den "H._____ Club" abgegolten seien. Der Mietzins sei mithin für das gesamte Mietobjekt "H._____ Club" mitsamt der Garderobe "C._____" klar definiert und die Miete der Garderobe sei folglich entgeltlich.

E. 6.2

Diese Argumentation ist abwegig. Die Berufungsklägerin macht damit geltend, dass die Berufungsbeklagte als gewinnorientierte Unternehmung ihr einen Raum zur Verfügung stellt, ohne einen entsprechenden Gegenwert zu erhalten. Denn die Berufungsklägerin behauptet ja, sie könne die Garderobe "C._____" nutzen, ohne dass der Mietzins des "H._____ Club" erhöht worden sei. Das macht weder ökonomisch noch von der Sache her Sinn. Zu Recht weist die Berufungsbeklagte in der Berufungsantwort darauf hin, dass damit die Lokalität "C._____" über keine Garderobe mehr verfügen würde. Dass die Berufungsbeklagte als Vermieterin, die gewinnstrebig agiert, die Garderobe der Lokalität "C._____" entziehen würde, womit diese Lokalität nur schwerer und zu einem tieferen Mietzins vermietet werden könnte, und gleichzeitig für die Nutzung der Garderobe durch die Berufungsklägerin keinen Ausgleich verlangen würde, der zumindest den Nachteil für die Lokalität "C._____" ersetzen würde, ist nicht glaubhaft und die Berufungsklägerin vermag auch keine überzeugenden Gründe zu nennen, warum die Berufungsbeklagte derart sachfremd und ihren Interessen entgegengesetzt handeln sollte. Vielmehr belässt es die Berufungsklägerin bei einer einfachen Behauptung, die von der Berufungsbeklagten bestritten wurde. Entgegen den Behauptungen der Berufungsklägerin kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Teil des Mietzinses für den "H._____ Club" die Benutzung der Garderobe "C._____" abgelten soll. Die Berufungsklägerin zahlt folglich keinen Mietzins für die Garderobe "C._____" . Damit aber fehlt es an einem unentbehrlichen Element der Miete, nämlich an deren Entgeltlichkeit (vgl. Art. 253 OR). Selbst wenn eine

Einigung bezüglich einer Überlassung der Garderobe "C._____" an die Berufungsklägerin nachgewiesen wäre (quod non), wäre ein Mietvertrag mangels Einigung über die Höhe des Mietzinses nicht zustande gekommen und die Berufungsklägerin hat keinen Anspruch auf weiteren Gebrauch der Sache, zumal auch eine unentgeltliche Gebrauchsleihe von keiner Seite geltend gemacht wird (vgl. BGE 119 II 347 E. 5). Eine Anpassung bzw. Ausweitung des Mietvertrags für den "H._____ Club"

E. 7

/ 23 ben (Mietvertrag, Übernahmeprotokoll, RG act. II/4 und act. II/10). Dass die Zeugenaussage von J._____ berücksichtigt werden kann und die Zeugenaussage von K._____ nicht glaubhaft ist, weshalb sie der Berufungsklägerin nicht weiterhilft, wird in den nachfolgenden Erwägungen deutlich (vgl. Erwägungen 4 und 5.1). Damit wären die Zeugenaussage von J._____ und die Parteiaussage des Geschäftsführers der Berufungsklägerin, die einander widersprochen hätten, einander gegenübergestanden, wobei die Urkunden bzw. die Tatsache, dass die Berufungsklägerin keinen schriftlichen Hinweis auf eine Weitervermietung beibringen konnte, die Zeugenaussage J._____ untermauert hätten. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz in dieser Situation davon ausgegangen ist, dass eine Parteiaussage des Geschäftsführers der Berufungsklägerin diesen Beweis nicht umstossen könnte. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Geschäftsführer in seiner Einvernahme keine neuen Tatsachenbehauptungen hätte ins Verfahren einbringen können. Tatsachenbehauptungen sind vielmehr in den Rechtsschriften (vgl. statt vieler BGE 4A_455/2023 v. 23.02.2024 E. 4.3.2; 4A_441/2019 v. 09.12.2019 E. 2.2 in fine) und im vereinfachten Verfahren auch in den Parteivorträgen anlässlich der Hauptverhandlung (vgl. Art. 229 Abs. 3 ZPO) vorzubringen. Was in den Rechtsschriften bzw. den Parteivorträgen fehlte, hätte durch eine Parteibefragung des Geschäftsführers der Berufungsklägerin nicht ins Verfahren eingeführt werden können. Die Berufungsklägerin musste alle Tatsachenbehauptungen, die sie für die Abwehr der Klage als wichtig erachtete, in ihren Rechtsschriften bzw. Parteivorträgen vortragen. Wenn sie dies nicht getan hat, hat sie dies selbst zu vertreten.

E. 8

/ 23 3. Vertretungsberechtigung von J._____ 3.1. Die Berufungsklägerin bemängelt, die Vorinstanz gehe davon aus, dass J._____ für die Berufungsbeklagte nicht vertretungsberechtigt gewesen sei. Dies sei aktenwidrig. J._____ habe jeweils im Auftrag des Immobilienverwaltungsunternehmens gehandelt, welches wiederum die Berufungsbeklagte vertreten habe, wie der Mietvertrag klar zeige. Dass nicht J._____ den Mietvertrag unterzeichnet habe und er auch vereinzelt vor einer Rückmeldung noch Rücksprache mit der Berufungsbeklagten genommen habe, könne das Vertretungsverhältnis nicht negieren. Die Feststellungen der Vorinstanz zur Vertretungsberechtigung von J._____ seien aktenwidrig, weshalb die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt und das Willkürverbot verletzt habe. 3.2. Die Vorinstanz hat mit Blick auf den Handelsregisterauszug der Berufungsbeklagten festgestellt, dass J._____ für diese nicht zeichnungsberechtigt gewesen sei. Weiter hat sie festgehalten, es liege auch keine Vollmacht der Berufungsbeklagten für J._____ bei den Akten. Beides wird von der Berufungsklägerin – zu Recht – nicht bestritten. Die Berufungsklägerin führt in der Berufung als Beleg für die Vertretungsbefugnis von J._____ vielmehr aus, es ergebe sich aus dem Mietvertrag, dass die Immobilienverwaltungsunternehmung, bei der J._____ zu jener Zeit gearbeitet habe, die

Berufungsbeklagte vertreten habe; J. _____ wiederum habe im Auftrag der Immobilienverwaltungsunternehmung gehandelt. Mit dieser Begründung aber vermag die Berufungsklägerin nicht aufzuzeigen, dass J. _____ zur Vertretung der Berufungsbeklagten berechtigt gewesen wäre. Denn selbst wenn die Immobilienverwaltungsunternehmung Verträge für die Berufungsklägerin unterzeichnen durfte, hiess dies nicht zwangsläufig, dass auch J. _____ diese Vertretungsmacht hatte. Das würde vielmehr massgeblich von der Vollmacht abhängen, die die Berufungsbeklagte der Immobilienverwaltungsunternehmung gegeben hatte. Eine solche findet sich aber in den Akten nicht, weshalb deren Inhalt – so sie denn besteht – unbekannt ist. Selbst wenn aber diese Vollmacht eine Vertretungsbefugnis durch alle Mitarbeitenden der Immobilienverwaltungsunternehmung vorgesehen hätte, könnte die Vertretungsbefugnis innerhalb der Immobilienverwalterin anders ausgestaltet worden sein. Aus dem Umstand, dass ein Vertreter der Immobilienverwaltungsunternehmung den Mietvertrag unterzeichnet hat, und dem weiteren Umstand, dass J. _____ das Dossier der Berufungsbeklagten bei der Immobilienverwalterin betreute, kann nicht geschlossen werden, dass J. _____ für die Berufungsbeklagte Verträge abschliessen oder abändern durfte. Nachdem die Berufungsbeklagte eine Vertretungsbefugnis durch J. _____ auch bestreitet, kann nicht davon ausgegangen werden. Das hat die Vorinstanz zu Recht festgestellt.

E. 9

/ 23 Eine aktenwidrige und willkürliche Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz liegt nicht vor. 4. Berücksichtigung der Zeugenaussage von J. _____ 4.1. Die Berufungsklägerin stellt sich gegen die Berücksichtigung der Aussagen des Zeugen J. _____ durch die Vorinstanz. Sie hält dafür, J. _____ habe ein persönliches Interesse, zu Ungunsten der Berufungsklägerin auszusagen, nachdem er sich als Privatkläger an einem Strafverfahren gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin beteilige, was belege, dass er die Berufungsklägerin bzw. deren Geschäftsführer ablehne. Durch den Auftritt als Privatkläger habe er kundgetan, persönlich eine Verurteilung des Geschäftsführers herbeiführen bzw. unterstützen zu wollen. Dass sich J. _____ im Strafverfahren zudem vom Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten habe vertreten lassen, dass er Einblick in die Rechtschriften gehabt habe und dass er in regelmässigem Austausch mit dem Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten gestanden sei, erschüttere seine Unabhängigkeit und Unvoreingenommenheit dermassen, dass auf seine Zeugenaussagen nicht abgestellt werden könne. Hinzu komme, dass die Vorinstanz die Glaubwürdigkeit des Zeugen J. _____ mit jener des Zeugen K. _____ gleichstelle. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Umstände habe die Vorinstanz bei der Würdigung der Zeugenaussage von J. _____ ihr Ermessen missbraucht. Sie habe letztlich wegen dem Abstellen auf dessen Zeugenaussage den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt. 4.2. Die Behauptung der Berufungsklägerin, J. _____ habe Einsicht in die Rechtsschriften des vorliegenden Verfahrens gehabt, wird durch nichts belegt. J. _____ hat seine Anstellung bei der Immobilienverwalterin per Ende Oktober 2021 aufgegeben. Die Klage, mithin die erste Rechtsschrift im vorliegenden Verfahren, datiert vom 2. Februar 2022. Damit hatte J. _____ keinen Zugang zu den Rechtsschriften des vorliegenden Verfahrens. Das hat er auch als Zeuge so ausgesagt (RG act. IX/2, S. 4 Frage C). Weiter ist kein Grund ersichtlich, weshalb J. _____ nach seinem Ausscheiden bei der Immobilienverwalterin einen Austausch mit dem Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten über die verschiedenen Zivilverfahren zwischen den Parteien hätte pflegen sollen, und die Berufungsklägerin bringt auch keinen Beleg hierfür vor. Sie belässt es vielmehr dabei, einen Austausch

einfach zu behaupten. Das genügt nicht, nachdem J._____ in seiner Ein- vernahme einen Austausch über die Beendigung seines Arbeitsverhältnisses mit der Immobilienverwalterin hinaus klar verneint hat (RG act. IX/2, S. 8 Frage 5). Mit Bezug auf das gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin angestrebte Strafverfahren wiederum ist zu sagen, dass weder die Strafanzeige noch die Stel-

E. 10

/ 23 lung als Privatkläger die Aussagen von J._____ per se unglaubhaft machen. Diese Tatsachen sind vielmehr bei der Würdigung der einzelnen Aussagen miteinzube- ziehen (vgl. BGer 6B_492/2018 v. 13.11.2018 E. 2.5.2 zur Frage einer Feindschaft zwischen Zeuge und Partei). Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der allge- meinen Glaubwürdigkeit eines Zeugen nach heutiger Erkenntnis bei der Würdi- gung von Zeugenaussagen kaum mehr relevante Bedeutung zukommt. Weitaus bedeutender für die Wahrheitsfindung ist die Glaubhaftigkeit der konkreten Aussa- ge (BGE 147 IV 534 E. 2.3.3; vgl. bezüglich der Geltung dieses Grundsatzes im Zivilprozess: BGer 5A_550/2019 v. 01.11.2020 E. 9.1.3.1). Es geht daher vorlie- gend nicht darum zu klären, ob J._____ per se glaubwürdig ist oder nicht, sondern es ist jede seiner Aussagen auf ihre Glaubhaftigkeit zu prüfen. Insgesamt über- zeugen die Argumente der Berufungsklägerin gegen die Glaubhaftigkeit der Aus- sagen von J._____ nicht. Die Vorinstanz hat die Zeugenaussagen zu Recht mit- berücksichtigt, ein Ermessensmissbrauch durch die Vorinstanz bzw. eine unrichti- ge Feststellung des Sachverhalts sind nicht gegeben. 5. Miete der Garderobe "C._____" Die Vorinstanz ist nach eingehender Würdigung der vorhandenen Beweise zum Schluss gelangt, die Berufungsbeklagte habe den Hauptbeweis erbracht, dass ein Mietvertrag für das "C._____" samt Garderobe vorgelegen habe, dass dieser durch Ablauf am 30. April 2020 gültig beendet worden sei, dass die Rückgabe der Garderobe fällig sei und dass diese nicht zurückgegeben worden sei. Der Beru- fungsklägerin gelinge dahingegen der Gegenbeweis nicht, sie vermöge keine ernsthaften Zweifel an der Richtigkeit der Behauptungen der Berufungsbeklagten zu wecken. Die Berufungsklägerin bestreitet diese Würdigung. 5.1. Zeugenaussagen 5.1.1. Die Vorinstanz folgte den Aussagen des Zeugen K._____ nicht, wonach J._____ ihm und L._____ gesagt habe, sie dürften die alte Garderobe im Club H._____ unten abreissen und die Garderobe vom "C._____" für immer benützen. Sie erwog, wenn sich die Verhältnisse so abgespielt hätten, hätte J._____ in sei- ner E-mail vom 3. Oktober 2019 nach der allgemeinen Lebenserfahrung nicht nur bestätigt, dass er die Garderobe im H._____ entfernen dürfe, sondern auch, dass er die Garderobe des "C._____" für den Betrieb des "H._____" benützen dürfe. Indem J._____ dies nicht getan habe, sondern einzig "das Entfernen dürfen" der Garderobe im UG bestätigt habe, habe er deutlich gemacht, dass die Vermieterin der Mieterin die C._____-Garderobe nicht für den Betrieb des "H._____" habe überlassen wollen. Sodann stünden sich die Aussagen von K._____ und J._____

E. 11

/ 23 diametral entgegen. Festzuhalten sei zudem, dass J._____ nie, auch nicht vertre- tungsweise, berechtigt gewesen sei, für die Berufungsbeklagte Verträge abzusch- liessen (act. B.2 E. 5.2.4). 5.1.2. Die Berufungsklägerin beanstandet die Ausführungen der Vorinstanz als reine Mutmassungen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei J._____ sehr wohl berechtigt gewesen, Mietverträge mit der Berufungsklägerin abzuschliessen. Dies ergebe sich aus der Vertretungsberechtigung der M._____ AG. Die Aussagen von J._____ müssten unberücksichtigt bleiben. 5.1.3. Was die Berufungsklägerin gegen die

vorinstanzliche Würdigung der Zeugenaussagen vorbringt, überzeugt nicht. Zunächst handelt es sich bei den Ausführungen der Vorinstanz entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin nicht um Mutmassungen, sondern um Beweiswürdigung. Diese Beweiswürdigung überzeugt: Die Parteien haben in der "Übergabe/Inventarliste 2018" [recte: 2019] schriftlich festgehalten, dass die Berufungsklägerin befugt sei, in der Lokalität "C._____" Podeste, Wandspiegel und Gitter zu entfernen, eine Tür zur Garderobe zu erstellen und die WC-Anlagen aufzufrischen (RG act. II/10). Zusammen mit dem Mietvertrag zeigt dies, dass die Parteien jeweils schriftlich festgehalten haben, was sie bezüglich der Lokalität "C._____" – inklusive deren Garderobe – vereinbart haben. Es wäre daher zu erwarten gewesen, dass J._____ in seiner E-Mail vom 3. Oktober 2019 als Antwort auf die explizite Bitte des Geschäftsführers der Berufungsklägerin um Bestätigung, dass sie die Garderobe "C._____" für den "H._____ Club" benutzen dürften, eine schriftliche Bestätigung abgegeben hätte, wenn eine solche Übereinkunft tatsächlich bestanden hätte. Dass J._____ im Übrigen nicht berechtigt war, Mietverträge für die Berufungsbeklagte abzuschliessen, wurde bereits festgestellt (Erwägung 3). Die entgegengesetzte Meinung der Berufungsklägerin ändert daran nichts und weist die entsprechende Feststellung der Vorinstanz nicht als fehlerhaft aus. Ebenso wurde schon festgehalten, dass die Zeugenaussagen von J._____ nicht von vornherein unglaubhaft sind (Erwägung 4). Auch dieses Argument bringt die Berufungsklägerin daher nicht weiter. Ein weiteres starkes Indiz dafür, dass keine abweichende Übereinkunft bestand, sind die gänzlich fehlenden Hinweise auf eine von der Vereinbarung zur Lokalität "C._____" abweichende Abmachung über die Garderobe "C._____" in der "Übergabe/Inventarliste 2018" (recte: 2019). Darin ist von der Garderobe die Rede und diese wird explizit als Teil der Übergabe genannt. Daneben enthalten auch die Mietverträge für den "H._____ Club" und insbesondere für das "C._____" keinen wie auch immer gearteten Hinweis darauf, dass die Garderobe "C._____" über die Vermietung der Lokalität "C._____" hinaus für den "H._____ Club" zur Verfügung

E. 12

/ 23 stehen sollte. Zu Recht hat die Vorinstanz an anderer Stelle in ihrem Entscheid darauf hingewiesen, dass es für die Berufungsbeklagte keinen Sinn ergeben hätte, die Garderobe "C._____" der Berufungsklägerin zu überlassen und damit der Lokalität "C._____" zu entziehen, was die Vermietbarkeit der Lokalität "C._____" erheblich verschlechtert hätte, da nicht erstellt sei, dass sich in der Lokalität "C._____" anderswo ein Raum befunden hätte, der sich als Garderobe geeignet hätte. Mit diesen Ausführungen der Vorinstanz setzt sich die Berufungsklägerin in der ganzen Berufung nicht auseinander. Die Lokalität "C._____" wäre ohne Garderobe zudem kleiner geworden bzw. die Nutzfläche wäre kleiner geworden, was sich zweifellos auf den Mietzins für das "C._____" ausgewirkt hätte. Auch dies spricht gegen eine Überlassung der Garderobe an die Berufungsklägerin über den Endtermin des festen Mietvertrages für die Lokalität "C._____" hinaus. Dass sich die Berufungsbeklagte darauf eingelassen hätte, ohne einen Gegenwert zu erhalten (die Berufungsklägerin behauptet ja, dass eine Entschädigung für die Nutzung der Garderobe mit dem Mietzins für den "H._____ Club", der nicht erhöht wurde, abgegolten sei), macht ökonomisch keinen Sinn, widerspricht der Lebenserfahrung und ist nicht glaubhaft. Die Aussage des Zeugen K._____, dass J._____ ihnen gesagt habe, sie dürften die Garderobe unten abreissen und "die Garderobe vom C._____ für immer benützen" (RG act. IX/1, S. 5 Frage 3), ist unter Berücksichtigung der gesamten Aktenlage nicht glaubhaft. Davon ist die Vorinstanz zu Recht ausgegangen. 5.2. Flucht- und Rettungswegkonzept mit

Brandschutzplan 5.2.1. Die Vorinstanz hielt in E. 5.2.8 des angefochtenen Urteils hinsichtlich des Flucht- und Rettungswegkonzeptes vom 12. Dezember 2019 – in welchem es um die "Massnahmenbeurteilung Entfluchtung, H._____ Club" geht – fest, dass die Garderobe "C._____" unter Ziffer 7 nicht erwähnt werde. Aus der Flächenberechnung im Konzept gehe nicht hervor, ob die Garderobe "C._____" zur Grundfläche des "H._____"-Clubs hinzugerechnet worden sei oder nicht. Die Garderobe "C._____" sei im Konzept gelb eingefärbt, jedoch auch die Räume "Korridor zum Hotel (im EG)", "Treppe EG/UG" und "Vorraum 14.30 m²", obwohl diese Räume im Mietvertrag "H._____" nicht schraffiert worden seien. 5.2.2. Die Berufungsklägerin beanstandet diesbezüglich mehrere Feststellungen der Vorinstanz. Sie hält dafür, dass es nichts zur Sache tue, dass im Flucht- und Rettungswegkonzept die Garderobe "C._____" bei der Flächenzusammenstellung nicht erwähnt werde, da dort explizit auf die Räume im UG Bezug genommen werde. Sodann seien in dem Mietvertrag über das Mietobjekt "H._____ Club", welchen die Berufungsklägerin eingereicht habe, die Teile schraffiert, die gemäss

E. 12.1

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 5'000.00 festgesetzt werden, zu Lasten der Berufungsklägerin. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss gleicher Höhe verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

E. 12.2

Als unterliegende Partei hat die Berufungsklägerin die Berufungsbeklagte zudem für das Berufungsverfahren zu entschädigen. Die Berufungsbeklagte hat für das Berufungsverfahren keine Honorarnote eingereicht, weshalb die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts die Parteientschädigung nach pflichtgemässen Ermessen festsetzt. Ausgehend vom gemäss kantonaler Honorarverordnung üblichen mittleren Stundenansatz von CHF 240.00 (Art. 3 HV; BR 310.250) sowie angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen und unter Berücksichtigung der eingereichten Rechtsschriften erscheint für die Berufungsbeklagte ein Aufwand von CHF 3'000.00 (inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer) angemessen. Auch diese Kosten hat die Berufungsklägerin aufgrund ihres Unterliegens vollständig zu übernehmen. Die Berufungsklägerin ist demnach zu verpflichten, die Berufungsbeklagte für das Berufungsverfahren mit CHF 3'000.00 (inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer) zu entschädigen.

E. 13

/ 23 Vorinstanz im Mietvertrag nicht schraffiert seien. Schliesslich beanstandet die Berufungsklägerin den Schluss der Vorinstanz, dass sich aus dem Flucht- und Rettungswegkonzept das Vorliegen eines fortdauernden Mietverhältnisses bezüglich der Garderobe "C._____" nicht ergebe. Sie macht geltend, das Flucht- und Rettungswegkonzept ordne die Garderobe "C._____" klar dem Mietverhältnis "H._____ Club" zu. Auch wenn darin kein unumstösslicher Beweis für ihre Behauptungen gesehen werden könne, handle es sich trotzdem um ein klares Indiz, dass ihre Behauptungen korrekt seien. Indem die Vorinstanz zu einem gegenteiligen Schluss gelange, habe sie das Flucht- und Rettungswegkonzept unrichtig gewürdigt und in der Folge den Sachverhalt falsch

festgestellt. 5.2.3. Den Einwänden der Berufungsklägerin kann nicht zugestimmt werden. Die Vorinstanz leitet aus ihrer Feststellung, bei den im Flucht- und Rettungskonzept aufgeführten Flächen werde die Garderobe "C._____" nicht erwähnt, bewusst nichts ab, weil aus ihrer Sicht nicht klar ist, ob die Garderobe allenfalls in anderen Flächen enthalten sein könnte. Was die Berufungsklägerin mit ihren Ausführungen zu diesem Punkt erreichen will, ist darum nicht ersichtlich. Da zwischen den Parteien strittig ist, ob die Teile "Korridor zum Hotel", "Treppe EG/UG" und "Vorraum 14.30 m²" zum Mietobjekt "H._____ Club" gehören (vgl. KGer GR ZK1 22 47 v. 17.10.2022 Sachverhalt lit. A; zur Frage, inwieweit das Gericht Kenntnisse aus anderen Gerichtsfällen zwischen denselben Parteien verwenden darf, vgl. statt vieler BGer 5A_467/2020 v. 07.09.2020 E. 5.2), kann die Berufungsklägerin nichts aus dem Umstand ableiten, dass diese Flächen in dem von ihr eingereichten Mietvertragsexemplar schraffiert sind. Aus anderen Verfahren zwischen den Parteien ist sowohl der Vorinstanz als auch dem Berufungsgericht bekannt, dass auch ein von den Parteien unterzeichneter Mietvertrag existiert, in dessen Planbeilage die Flächen nicht schraffiert sind (vgl. dazu die Ausführungen des Rechtsvertreters der Berufungsbeklagten anlässlich der Hauptverhandlung vor der Vorinstanz, RG act. VII/6, S. 3 Absatz 2). Wer die Schraffuren angebracht hat, ist unter den Parteien umstritten, und diese Frage hat unter anderem zum bereits erwähnten Strafverfahren gegen den Geschäftsführer der Berufungsklägerin geführt. Die vorhandene oder fehlende Schraffur in der Planbeilage des Mietvertrages hilft daher ebenfalls nicht weiter. Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin kann im Flucht- und Rettungskonzept und im Brandschutzplan kein klares Indiz für eine Zugehörigkeit der Garderobe "C._____" zum "H._____ Club" gesehen werden. Zu Recht hat die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass es sich um ein von einem Dritten erstelltes Dokument handelt. Auf welche Grundlagen sich das Flucht- und Rettungskonzept

E. 14

/ 23 zept samt Brandschutzplan bezüglich den zum "H._____ Club" gehörenden Räumlichkeiten stützt, ergibt sich aus dem Dokument nicht (RG act. III/7, insb. Ziff. 2). Es ist folglich nicht überprüfbar, ob die Grundlagen rechtlich gesehen überzeugen bzw. korrekt sind. Dies allein schon spricht gegen eine Wertung des Dokuments als starkes Indiz für die Vermietung der Garderobe "C._____" an die Berufungsklägerin über den 30. April 2020 hinaus. Hinzu kommt, dass die Garderobe "C._____" im Flucht- und Rettungskonzept keine Erwähnung findet, insbesondere auch nicht bei der Darstellung der Fluchtwege (RG act. III/7, S. 8 ff.). Ebenso wird für die Garderobe "C._____" im Brandschutzplan nicht abgebildet, dass der Rettungsweg die gesetzlich vorgesehene Länge nicht überschreitet, während dies für alle im Flucht- und Rettungskonzept erwähnten Räume bildlich aufgezeigt wird (RG act. III/7, Brandschutzplan). Die Garderobe "C._____" ist im Brandschutzplan zwar gelb eingefärbt (RG act. III/7, Brandschutzplan). Unter Berücksichtigung der ansonsten fehlenden Erwähnung der Garderobe ist aber davon auszugehen, dass die gelbe Färbung nur anzeigt, welche Räume über den jeweiligen Fluchtweg entfluchtet werden sollen. Es würde keinen Sinn machen, den Fluchtweg für die Garderobe "C._____" durch die Räume des Lokals "C._____" zu führen. Damit war die Garderobe "C._____" in den Brandschutzplan aufzunehmen, weil der Fluchtweg aus der Garderobe mit einem Teil des Fluchtweges 1 des "H._____ Club" identisch ist (RG act. III/7 S. 8 und Brandschutzplan). Aus dem Flucht- und Rettungskonzept samt Brandschutzplan lässt sich nichts zu Gunsten des Standpunktes der Berufungsklägerin ableiten. Das hat die Vorinstanz schon festgestellt. Eine falsche Sachverhaltsfeststellung ist

nicht gegeben. Lediglich der Vollständigkeit halber sei noch festgehalten, dass der Verwaltungsrat der Berufungsbeklagten das Flucht- und Rettungswegkonzept unterschrieben und damit seine Kenntnisnahme und sein "Einverständnis zum Inhalt dieses Dokuments" bestätigt hat (RG act. III/7 S. 15). Was vom Ausdruck "dieses Dokuments" erfasst wird, wäre zu diskutieren, braucht vorliegend aber nicht entschieden zu werden. Denn jedenfalls hat der Verwaltungsrat mit seiner Unterschrift lediglich die Ausführungen zu den Flucht- und Rettungswegen entgegengenommen, um welche es allein ging, und nicht ein Zugeständnis bezüglich Umfang des Mietobjektes "H._____ Club" gemacht. 5.3. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses "C._____" 5.3.1. Die Vorinstanz erwog, dass keine konkludenten Handlungen vorgenommen worden seien, die auf ein stillschweigendes Einverständnis eines fortdauernden Mietverhältnisses hindeuten würden. Die zweieinhalb Monate seit Entscheid des Kantonsgerichts betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen bis zur Einleitung des

E. 15

/ 23 vorliegenden Verfahrens würden nicht zur Annahme eines neuen Vertragsabschlusses genügen (act. B.2 E. 5.2.9). 5.3.2. Die Berufungsklägerin wendet sich gegen die Feststellung der Vorinstanz, zwischen dem Urteil des Kantonsgerichts Graubünden vom 23. November 2020 (im Verfahren bezüglich Rechtsschutz in klaren Fällen, KGer GR ZK2 20 25 v. 23.11.2020) und der Einleitung des Schlichtungsverfahrens im Hinblick auf das vorliegende Verfahren am 19. Februar 2021 (Klagebewilligung, RG act. II/7) lägen nur zweieinhalb Monate. Es sei vielmehr von drei Monaten (nur wenige Tage weniger) auszugehen, in denen die Berufungsbeklagte untätig geblieben sei. Ob in dieser Zeit konkludente Handlungen vorgenommen worden seien, die auf ein stillschweigendes Einverständnis zur Fortführung der Miete deuten würden, sei nicht massgeblich. Vielmehr seien eben gerade keine, auch nicht konkludente, Handlungen vorgenommen worden, welche das Fortdauern des Mietverhältnisses ablehnten. Drei Monate Untätigkeit aber genügten gemäss Rechtsprechung, dass die Mieterin davon ausgehen dürfe, die Miete werde stillschweigend fortgesetzt. Dies sei vorliegend der Fall gewesen. Indem die Vorinstanz eine stillschweigende Fortsetzung der Miete verneint habe, habe sie den Sachverhalt unrichtig festgestellt und das Recht, insbesondere Art. 266 Abs. 2 OR, falsch angewendet. 5.3.3. Auch diese Argumentation überzeugt nicht. Zu Recht macht die Berufungsbeklagte geltend, dass das Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Tessin vom 11. April 2003 (mp 1/05 S. 34 ff.), auf welches die Berufungsklägerin in diesem Zusammenhang verweist, nicht einschlägig ist. In jenem Urteil hat die Vermieterin offenbar nach Kündigung und Ablauf der Kündigungsfrist für ein weiteres halbes Jahr den Mietzins vorbehaltlos entgegengenommen. Vorliegend hat die Berufungsklägerin keinen Mietzins entrichtet (vgl. Erwägung 6), weshalb die Berufungsbeklagte auch keinen entgegennehmen konnte. Hinzu kommt, dass die Parteien zerstritten sind, was aus der Vielzahl an Verfahren zwischen den Parteien vor verschiedenen Gerichtsinstanzen ersichtlich ist. Diese Schwierigkeiten bestanden bereits vor Ablauf der festen Mietdauer für das "C._____", was dem Gericht aus den diversen Zivilverfahren, die von den Parteien ans Kantonsgericht weitergezogen wurden, bekannt ist (vgl. insbesondere das Verfahren ZK2 22 41, in welchem es um den Mietzins für das Lokal "C._____" geht, der von der Berufungsklägerin nicht bezahlt wurde). Zudem hatte die Berufungsbeklagte die Anfrage der Berufungsklägerin, ob sie das Lokal "C._____" für ein weiteres Jahr mieten könne, abschlägig beantwortet, da sie an einem weiteren Mietverhältnis mit der Berufungsklägerin nicht interessiert war (vgl. die Zeugenaussage von J._____, RG act. IX/2, S. 5 unten, sowie

das Verfahren ZK2 22 41). Und die Berufungsbeklagte

E. 16

/ 23 hatte bezüglich der Garderobe "C._____" ein Ausweisungsverfahren gegen die Berufungsklägerin angestrengt (vgl. KGer GR ZK2 20 25 v. 23.11.2020). Auch wenn die Berufungsbeklagte mit jenem Ausweisungsbegehren nicht durchdrang, weil kein klarer Fall vorlag und daher die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gegeben waren, so zeigte ihr Verhalten doch, dass sie die Garderobe der Berufungsklägerin nicht überlassen wollte. In dieser ganzen Situation konnte die Berufungsklägerin nicht davon ausgehen, dass die Berufungsbeklagte stillschweigend einem Mietvertrag zugestimmt hatte, selbst wenn die Berufungsbeklagte knapp drei Monate keine weiteren Schritte unternahm. Zu Recht hat die Vorinstanz festgestellt, dass eine stillschweigende Vertragsverlängerung, die sowieso nur zurückhaltend anzunehmen ist (vgl. statt vieler BGer 4A_391/2022 v. 03.07.2023 E. 3.2.1; 4A_701/2015 v. 26.01.2016 E. 2.2.2), nicht dargetan ist. Schliesslich drängen sich ein paar Bemerkungen zu der von der Berufungsklägerin behaupteten Drei-Monats-Frist auf. Zum einen könnte eine solche Frist nicht einfach schematisch angewandt werden. Vielmehr sind immer alle Umstände des Einzelfalls in die Betrachtung miteinzubeziehen. Darauf hat auch das Appellationsgericht des Kantons Tessin im Urteil hingewiesen, auf welches die Berufungsklägerin ihr Argument stützt (vgl. mp 1/05 S. 35, "Aus den Erwägungen" Absatz 3 in fine). Zum andern kann dem Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Tessin keineswegs eine Drei-Monats-Frist entnommen werden, wie die Berufungsklägerin sie angewendet sehen will. Vielmehr ergeht aus dem Urteil deutlich, dass das Appellationsgericht unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände, vor allem der vorbehaltlosen Entgegennahme des Mietzinses, der fehlenden Kontaktaufnahme über knapp drei Monate und des aus früheren Jahren eingespielten Automatismus zwischen den dortigen Parteien, dass die Mieter jedes Jahr eine neue Verlängerung des Mietvertrages beantragten und die Vermieterin diese gewährte, zum Entscheid gelangt ist, dass eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages erfolgt war. Vorliegend ergibt eine Würdigung sämtlicher Umstände dahingegen, dass eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages für die Garderobe "C._____" nicht nachgewiesen ist. Dass die Vorinstanz dabei von einem Zeitraum von zweieinhalb Monaten zwischen dem Urteil des Kantonsgerichts Graubünden im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen und dem Einreichen des Schlichtungsgesuchs in vorliegendem Verfahren spricht, auch wenn es wenige Tage mehr als zweieinhalb Monate waren, ändert daran nichts. Die Vorinstanz hat den Sachverhalt nicht falsch festgestellt und das Recht, insbesondere Art. 266 Abs. 2 OR, nicht verletzt. 6. Entschädigungslose Zuweisung

E. 17

/ 23

E. 18

/ 23 auf die Garderobe "C._____" ist daher nicht zustandegekommen. Das hat die Vorinstanz zu Recht festgestellt. 7. Stromgruppenzugehörigkeit Die Berufungsklägerin beanstandet, dass die Vorinstanz zum Schluss gelangt ist, aus den von der Berufungsklägerin eingereichten Kontrollberichten über die Elektroinstallationen ergebe sich nicht, wann die Zuordnung der Garderobe "C._____" geändert worden sei, weshalb die Kontrollberichte keine mündliche Vereinbarung über die Miete der Garderobe "C._____"

zu beweisen vermöchten. Sie hält dem entgegen, der Kontrollbericht vom 30. Juli 2019 zeige, dass der Strom für die Garderobe "C._____" über den Stromkreis der Lokalität "H._____ Club" bezogen worden sei. Das trifft jedoch nicht zu. Im Kontrollbericht vom 30. Juli 2019 finden sich keine Ausführungen zur Frage, über welchen Stromkreis welche Installationen in jenem Zeitpunkt Strom bezogen haben. Vielmehr werden Mängel aufgeführt, die sich bei der Kontrolle gezeigt haben (RG act. III/13). Es trifft zwar zu, dass in diesem Kontrollbericht auch Mängel der Garderobe "C._____" festgehalten sind. Allein daraus kann jedoch nicht geschlossen werden, dass die elektrischen Installationen in der Garderobe "C._____" am 30. Juli 2019 dem Stromkreis des Lokals "H._____ Club" angeschlossen waren. Daran ändert auch nichts, dass gemäss Kontrollbericht der Kontrollumfang in der "Kontrolle der elektrischen Installationen: Club/Dancing H._____" bestand. Ob wegen der Zugehörigkeit zur gleichen Stromgruppe entschieden wurde, die Garderobe zu prüfen, oder ob dies aus einem anderen Grund geschah – z.B. auf eine entsprechende Aussage des Geschäftsführers der Berufungsklägerin hin –, ist dem Bericht nicht zu entnehmen. Die Berufungsbeklagte hat in der Berufungsantwort erklärt, dass sie erstmals im vorinstanzlichen Verfahren von diesem Kontrollbericht Kenntnis erhalten habe (act. I/2, S. 8 Rz. 26). Die Berufungsklägerin bestreitet dies in ihrer Replik nicht (act. I/3, S. 3). Wenn die Berufungsbeklagte von diesem Kontrollbericht keine Kenntnis hatte, so muss davon ausgegangen werden, dass sie weder die Kontrolle in Auftrag gegeben hat, noch bei der Kontrolle anwesend war. Es ist daher überzeugend, dass die Kontrolle vom Geschäftsführer der Berufungsklägerin veranlasst und gemäss seinen Angaben durchgeführt wurde. Der Kontrollbericht vom 30. Juli 2019 ist kein Beleg dafür, dass die Garderobe "C._____" der Berufungsklägerin vermietet worden wäre. Dasselbe gilt für den Kontrollbericht vom 4. Oktober 2022. Dieser ist eine Momentaufnahme. Wie die Verhältnisse davor waren und sich seither entwickelt haben, kann ihm nicht entnommen werden. Insbesondere gibt der Kontrollbericht keine Antwort auf die Fragen, wann und vor allem warum die Garderobe "C._____" dem Stromkreis "H._____ Club" angeschlossen worden sein soll. Der

E. 19

/ 23 Umstand, dass die Garderobe "C._____" am 4. Oktober 2022 scheinbar dem Stromkreis "H._____ Club" zugeordnet gewesen ist, lässt den Schluss auf ein Mietverhältnis zwischen den Parteien bezüglich der Garderobe "C._____" nicht zu. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Kontrollberichte über die Kontrollen der elektrischen Installationen vom 30. Juli 2019 und vom 4. Oktober 2022 keine Belege und auch keine Indizien dafür sind, dass zwischen den Parteien ein Mietverhältnis bezüglich der Garderobe "C._____" bestanden hätte. Dies hat die Vorinstanz entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin richtig erkannt. 8. Zwischenfazit Aus dem Dargelegten erhellt, dass ein Mietvertrag zwischen den Parteien über die Garderobe "C._____" weder nachgewiesen noch auch nur glaubhaft ist. Die Argumentation der Berufungsklägerin überzeugt nicht. Die Berufungsklägerin hat nicht aufgezeigt, dass die Schlussfolgerung der Vorinstanz, die Berufungsklägerin habe den Gegenbeweis nicht erbracht, nicht zutrifft bzw. falsch ist. Ebenso wenig aber lassen die Argumente der Berufungsklägerin Zweifel an der Feststellung der Vorinstanz aufkommen, die Berufungsbeklagte habe ihren Standpunkt überzeugend dargelegt und belegt, womit ihr der Hauptbeweis gelungen sei. Es ist damit davon auszugehen, dass zwischen den Parteien kein Mietvertrag über die Garderobe "C._____" zustande gekommen ist. Die Berufungsklägerin hat die Garderobe zu Unrecht am 30. April 2020 nicht zurückgegeben und benutzt sie seither ohne rechtliche Grundlage. 9.

Entschädigung für die Nutzung der Garderobe "C._____" Die Vorinstanz hat der Berufungsbeklagten eine Entschädigung zugesprochen für die Zeit, in der die Berufungsklägerin die Garderobe "C._____" ohne Rechtstitel benutzt hat und weiterhin benutzt, das heisst ab dem 1. Mai 2020 bis zur Rückgabe der Garderobe. Die Berufungsklägerin bestreitet die Rechtmässigkeit dieser Entschädigung mit dem Argument, sie habe schon vor der Vorinstanz dargelegt, dass die Mietzinszahlung für die Garderobe "C._____" im Rahmen der Miete für die Lokalität "H._____ Club" abgegolten sei. Wie bereits festgestellt, überzeugt dieses Argument nicht (vgl. Erwägung 6). Es ist schlicht nicht glaubhaft, dass die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin die Garderobe "C._____" zur Verfügung gestellt haben soll, ohne dafür einen tatsächlichen Gegenwert zu erhalten, wurde der Mietzins für die Lokalität "H._____ Club" doch in keiner Weise über das hinaus erhöht, was im Mietvertrag bereits abgemacht war. Die Berufungsklägerin behauptet eine Erhöhung der Miete auch nicht. Die Nutzung der Garderobe wird folglich

E. 20

/ 23 bis heute von der Berufungsklägerin nicht abgegolten. Damit aber steht der Berufungsbeklagten ein Ausgleich für die unrechtmässige Entziehung und Nutzung der Garderobe "C._____" zu. Eine solche hat die Berufungsbeklagte im vorinstanzlichen Verfahren in ihrer Klage denn auch beantragt. Die Vorinstanz hat folglich zu Recht der Berufungsbeklagten eine Entschädigung für die Zeit der unrechtmässigen Nutzung der Garderobe "C._____" durch die Berufungsklägerin zugesprochen. Die Berufungsklägerin äussert sich zur Höhe der Entschädigung in ihrer Berufung nicht. Es fehlt mithin an der notwendigen Begründung der Berufung in diesem Punkt. Die Berufungsbeklagte wiederum hat weder Berufung oder Anschlussberufung erhoben, noch geht sie in ihrer Berufungsantwort auf die Höhe der Entschädigung ein. Damit aber haben die Parteien die Höhe der Entschädigung nicht in Frage gestellt, weshalb sich die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts nicht weiter damit beschäftigen muss. Es hat bei der von der Vorinstanz zugesprochenen monatlichen Entschädigung für die Zeit vom 1. Mai 2020 bis zur Rückgabe der Garderobe sein Bewenden. 10. 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. 11. Prozesskosten der Vorinstanz Die Berufungsklägerin macht für den Fall, dass der vorinstanzliche Entscheid bestätigt werde, geltend, die Berufungsbeklagte habe entgegen der vorinstanzlichen Ansicht bezüglich der Entschädigung für die Nutzung der Garderobe "C._____" überklagt, was bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen sei. Weil die Berufungsklägerin eine Entschädigung von CHF 720.00 pro Monat verlangt habe, von der Vorinstanz aber nur eine solche von CHF 394.00 pro Monat zugesprochen worden sei, habe die Berufungsbeklagte lediglich im Umfang von 55 % obsiegt. Es rechtfertigt sich daher, die Prozesskosten im Umfang von 45 % der Berufungsbeklagten aufzuerlegen. Mit dieser Argumentation lässt die Berufungsklägerin ausser Acht, dass die Berufungsbeklagte mit ihrem Hauptantrag, nämlich der Ausweisung der Berufungsklägerin aus der Garderobe "C._____", vollständig durchgedrungen ist. Weiter hat die Berufungsklägerin behauptet, dass die Miete für die Lokalität "H._____ Club" auch die Miete für die Garderobe "C._____" abdecke. Damit hat sie geltend gemacht, dass keine gesonderte Entschädigung für die Nutzung der Garderobe "C._____" geschuldet sei. Sie hat mithin bestritten, eine entsprechende Entschädigung bezahlen zu müssen. Nachdem die Vorinstanz der Berufungsbe-

E. 21

/ 23 klagten zu Recht eine Entschädigung für die Nutzung der Garderobe zugesprochen hat, ist die Berufungsklägerin auch in der Frage, ob eine Entschädigung geschuldet sei, unterlegen. Damit hat die Berufungsbeklagte in allen grundsätzlichen Punkten obsiegt. Schon allein unter diesem Aspekt rechtfertigt sich keine Auferlegung von 45 % der Prozesskosten auf die Berufungsbeklagte. Hinzu kommt, dass es für die Berufungsbeklagte nicht einfach war, den Wert der Entschädigung festzulegen, nachdem die Parteien keinen Mietvertrag und damit auch keinen Mietzins vereinbart hatten, an dem sich die Berufungsbeklagte hätte orientieren können, und es zweifellos auch keinen (quartier-)üblichen Mietzins für eine Garderobe gibt. Dass der Mietzins des "H._____ Club" als Ausgangsgrösse für die Berechnung der Entschädigung für die Garderobe "C._____" genommen wird, wie es die Vorinstanz gemacht hat, ist nicht zwingend, was sich schon daran zeigt, dass das Kantonsgericht in seinem Urteil ZK2 20 25 für die Berechnung des Streitwertes den zwischen den Parteien vereinbarten Mietzins für die Lokalität "C._____" (samt Garderobe) herangezogen hat (vgl. KGer GR ZK2 20 25 v. 23.11.2020 E. 2.5.2). Es trifft zwar zu, dass das Kantonsgericht in jenem Urteil ausgeführt hat, es könne nicht davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Mietwert der Lokalität "C._____" in der Nebensaison und aufgrund von allfälligen Belegungsproblemen weniger als die Hälfte des vereinbarten Mietzinses betrage (KGer GR ZK2 20 25 v. 23.11.2020 E. 2.5.2). Dies könnte dafür sprechen, dass noch eine Anpassung des errechneten Mietzinses notwendig sein könnte. Jedoch kann auch festgehalten werden, dass die Entschädigung für die Nutzung der Garderobe "C._____" nicht nur die Miete des Raumes an und für sich umfassen konnte, sondern auch eine Entschädigung für den Minderwert, den die Lokalität "C._____" ohne ihre Garderobe zweifellos aufwies. Insgesamt jedenfalls ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass der Berufungsbeklagten ihr Abstützen auf die Berechnung des Kantonsgerichts im Urteil ZK2 20 25 nicht vorgeworfen werden kann. Daran ändert nichts, dass sich jene Berechnung des Kantonsgerichts auf den Streitwert bezog, war der Streitwert in jenem Verfahren doch über die monatliche Miete für die Garderobe "C._____" zu berechnen. Schliesslich kann in die Überlegungen auch miteinbezogen werden, dass die Entschädigung auf jeden Fall berechnet werden musste, nachdem die Entschädigungspflicht der Berufungsklägerin festgestellt worden war, die Berufungsklägerin die Entschädigung aber auch in der Höhe bestritt. Die vom schliesslich zugesprochenen monatlichen Betrag abweichende Höhe des Antrages der Berufungsbeklagten hat dabei den Aufwand nicht erhöht. Aus dem Dargelegten ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht im Sinne von Art. 107 Abs. 1 lit. a ZPO von der Kostenverteilung nach Massgabe des Obsiegens abgewichen ist und die gesamten Prozesskosten der Berufungsklägerin auferlegt

E. 22

/ 23 hat. Nachdem die Berufungsklägerin sich in der Berufung nicht mit der Höhe der vorinstanzlichen Gerichtskosten und ebenso wenig mit der Höhe der von der Vorinstanz der Berufungsbeklagten zugesprochenen Prozessentschädigung auseinandersetzt, muss sich die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts nicht weiter damit befassen. Es bleibt mithin beim vorinstanzlichen Kostenentscheid. 12. Prozesskosten Berufungsverfahren

E. 23

/ 23

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