

GR_GERICHTE ZR1 2024 4 vom 11. September 2025

GR Gerichte, 2025-09-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZR1_2024_4

FR: GR_GERICHTE ZR1 2024 4 du 11 septembre 2025

IT: GR_GERICHTE ZR1 2024 4 del 11 settembre 2025

Regeste

Beseitigung Besitzesentziehung (Art. 927 ZGB) | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Prozessuales

E. 1.1

Anfechtungsobjekt ist ein Entscheid des Kollegialgerichts am Regionalgericht Prättigau/Davos vom 15. Juni 2023 betreffend Beseitigung einer Besitzesentziehung (act. B.2). Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid, der grundsätzlich mit Berufung angefochten werden kann (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO).

E. 1.2

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Bei Besitzesklagen bemisst sich der Streitwert grundsätzlich nach dem Wert der entzogenen Sache (STERCHI, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, Art. 91 N. 18a). Beim Begehren auf Besitzschutz handelt es sich folglich um ein vermögensrechtliches Rechtsbegehren, das jedoch nicht auf eine bestimmte Geldsumme lautet (Art. 91 Abs. 2 ZPO; ERNST/ZOGG, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, Vor Art. 926-929 N. 42).

E. 1.2.1

Die Vorinstanz stellte für die Streitwertberechnung auf den von der Berufungsbeklagten verfolgten wirtschaftlichen Zweck ab resp. auf den mit dem Besitzesentzug verbundenen Nutzungsausfall. Die Berechnung der Berufungsbeklagten, die von einem Nutzungsausfall von CHF 20'000.00 jährlich ausgehe, sei begründet. Der Streitwert liege somit über CHF 15'000.00, aber unter CHF 30'000.00, selbst wenn der Wert aufgrund der Verfahrensdauer kapitalisiert werde. Dies, weil der Zugang der Berufungsbeklagten zu den strittigen Räumlichkeiten seit den Entscheiden über die vorsorglichen Massnahmen und deren Vollstreckung am 23. Mai 2022 gegeben sei. Damit habe die Berufungsbeklagte das Lokal D._____ seit diesem Zeitpunkt wieder zum höheren Mietzins vermieten können, was auch für die Dauer eines allfälligen Berufungsverfahrens gelte. Von der Klageeinreichung im Februar 2021 bis zum Vollstreckungsentscheid am 23. Mai 2022 seien 16 Monate vergangen. Dies ergebe einen Streitwert von CHF 26'700.00 (CHF 20'000.00 / 12 x 16; zum Ganzen act. B.2, E. 1.4).

E. 1.2.2

Der Berechnung der Vorinstanz ist zu folgen. Die Parteien äusserten sich im Berufungsverfahren denn auch nicht (mehr) zum Streitwert. Die Streitwertgrenze von CHF 10'000.00 für das Berufungsverfahren ist folglich ohne Weiteres erreicht (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

9 / 29

E. 1.3

Mit der Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO), einschliesslich der Unangemessenheit. Die Rechtsmittelinstanz hat umfassende Kognition und wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Noven können im Berufungsverfahren nur berücksichtigt werden, sofern sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO).

E. 1.4

Das Berufungsverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar. Die Berufung dient vielmehr der Überprüfung des angefochtenen Entscheides und des Verfahrens der ersten Instanz. Dabei obliegt es den Parteien, hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4; je m.w.H.). Die Berufungsschrift hat sich vornehmlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und soll nicht einfach die Ausführungen vor der ersten Instanz wiederholen. Ebenso wenig genügt eine allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid. Anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse ist aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrechterhalten lassen. Die Begründung muss genügend ausführlich sein, damit die Berufungsinstanz sie ohne Weiteres verstehen kann. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger die von ihm kritisierten Passagen des Entscheides wie auch die Akten, auf die er seine Kritik stützt, genau bezeichnet (statt vieler Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 23 13 vom

E. 1.5

Die Berufung erfolgte form- und fristgerecht (Art. 311 Abs. 1 ZPO; act. A.1; act. B.2). Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung ist auf die Berufung einzutreten. Deren Beurteilung fällt in die Zuständigkeit der Ersten zivilrechtlichen Kammer des Obergerichts (Art. 7 Abs. 1 EGzZPO [BR 320.100]; Art. 9 lit. a OGV [BR 173.010]).

E. 1.6

Die Berufungsklägerin will keinen (formellen) Beizug der Akten des Vollstreckungsverfahrens (Proz. Nr. 135-2022-176). Besagte Akten finden keinen Eingang in das vorliegende Urteil. Soweit betreffend die Streitwertberechnung das Entscheiddatum im Vollstreckungsverfahren heranzuziehen ist (E. 1.2), ergibt sich dies bereits aus dem angefochtenen Entscheid. Weiterungen erübrigen sich.

10 / 29 2. Besitzesentziehung (Art. 927 ZGB) Wer einem andern eine Sache durch verbotene Eigenmacht entzogen hat, ist verpflichtet, sie zurückzugeben, auch wenn er ein

besseres Recht auf die Sache behauptet (Art. 927 Abs. 1 ZGB). Wenn der Beklagte sofort sein besseres Recht nachweist und auf Grund desselben dem Kläger die Sache wieder abverlangen könnte, so kann er die Rückgabe verweigern (Art. 927 Abs. 2 ZGB). Die Klage geht auf Rückgabe der Sache und Schadenersatz (Art. 927 Abs. 3 ZGB). Aktivlegitimiert ist der frühere Besitzer, dem die Sache durch verbotene Eigenmacht entzogen wurde. Passivlegitimiert ist jeder, der die Sache dem früheren Besitzer entzogen hat. Darunter fällt auch ein Universalsukzessor sowie ein bösgläubiger Singularsukzessor des Täters (DOMEJ/SCHMIDT, Kurzkomentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 2. Aufl. 2018, Art. 927 N. 2). Der Kläger muss den Besitz an der Sache nachweisen, die Entziehung des Besitzes belegen und die Rechtzeitigkeit des Protestes dargetun. Eine Entziehung des Besitzes liegt vor, sofern die Sachherrschaft des bisherigen Besitzers in keiner Weise mehr besteht. Eine vorübergehende Verhinderung ist keine Entziehung, ausser sie wird mangels Gegenmassnahmen definitiv. Darunter fällt z.B., wenn ein Gebäude mit einem dem Besitzer nicht zur Verfügung stehenden Schlüssel abgeschlossen wird (ERNST/ZOGG, a.a.O., Art. 927 N. 2). Der Nachweis des besseren Rechtes an der Sache obliegt hingegen dem Beklagten (Art. 927 Abs. 2 ZGB).

3. Ausgangslage und Parteistandpunkte 3.1. Die Vorinstanz hiess die (vereinigte) Klage der Berufungsbeklagten auf Be-seitigung von Besitzesentziehung gut (act. B.2). Sie verpflichtete die Berufungsklägerin, der Berufungsbeklagten den Besitz an den Räumlichkeiten "Vorraum" 14.30 m², "Keller" 9.50 m², "Keller/Lager" 50.30 m², je im Untergeschoss, an der dortigen Treppe vom Untergeschoss ins Erdgeschoss sowie am Raum vor der Notausgangstüre Nr. 3 im Erdgeschoss (alles im Gebäude G. _____, Gemeinde O.1. _____, E. _____, O.1. _____) wiederum einzuräumen (act. B.2, Dis-positiv-Ziff. 1.a). Des Weiteren verpflichtete die Vorinstanz die Berufungsklägerin, der Berufungsbeklagten den Besitz an der Brandmeldezentrale im Raum vor der Notausgangstüre Nr. 3 im Erdgeschoss (im Gebäude G. _____, Gemeinde O.1. _____, E. _____, O.1. _____) wiederum einzuräumen und ihr und der jeweiligen Mieterin bzw. dem jeweiligen Mieter des Stockwerkeigentums Nr. Z:1. _____, Gemeinde O.1. _____, den Zugang zur Brandmeldezentrale im zum Stockwerkeigentum Nr. Z:1. _____, Gemeinde O.1. _____, gehörenden Korridor jederzeit zu gewähren (act. B.2, Dispositiv-Ziff. 1.b). Beides verband die Vorinstanz mit einer Strafandrohung bei Zuwiderhandlung.

11 / 29 Zusammengefasst begründete die Vorinstanz ihr Urteil damit, es sei erwiesen, dass die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten den Zugang zu den streitgegenständlichen Räumlichkeiten nicht freiwillig gewährt habe (act. B.2, E. 5.1.2.4). Ein Mietvertrag für die streitigen Räumlichkeiten werde von der Berufungsklägerin zwar behauptet, jedoch nicht nachgewiesen, und auch eine Einwilligung in den dauerhaften Entzug der Räumlichkeiten bringe die Berufungsklägerin nicht bei (act. B.2, E. 5.2.2). Die Parteien hätten vor der Vorinstanz divergierende Versionen des streitigen Mietvertrages ins Recht gelegt. In den Mietverträgen seien die vermieteten Flächen schraffiert worden. Diese Schraffierungen stimmten bei den sonst identischen Exemplaren der Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagten nicht überein. Die Echtheit des Mietvertrags der Berufungsklägerin sei im Zeitpunkt der Urteilsfällung der Vorinstanz Gegenstand eines noch nicht abgeschlossenen Strafverfahrens gewesen (act. B.2, E. 5.3.3.1). Zudem seien die von der Berufungsklägerin als ebenfalls vermietet eingeforderten Räumlichkeiten im EG bzw. die streitgegenständliche Treppe nicht einmal in ihrem eigenen Exemplar schraffiert. Auch die im Mietvertrag erwähnte Nettomietfläche spreche gegen ihre Tatsachenbehauptung. Zudem seien die weiter hinten liegenden Kellerräumlichkeiten anerkanntermassen nicht

der Berufungsklägerin vermietet, die Berufungsbeklagte nutze die strittigen Räumlichkeiten als Verkehrsweg, was auch für die Feuermeldezentrale gelte. Ausserdem könne der Notausgang Nr. 3 momentan von der Berufungsklägerin gar nicht genutzt werden und das Fluchtwegkonzept gebe die Fluchtwege wieder, sei indes nicht Ausdruck des Mietverhältnisses. Aus der Übergabe der Schlüssel für die Notausgänge könne für sich alleine gesehen nicht auf ein ausschliessliches Nutzungsrecht über die strittigen Räumlichkeiten geschlossen werden und die Räumlichkeiten stünden daher höchstens im Mitbesitz der Berufungsklägerin. Insgesamt vermöge die Berufungsklägerin ihr besseres Recht an den strittigen Räumlichkeiten nicht zu beweisen (act. B.2, E. 5.3.4). 3.2. Die Berufungsklägerin wehrt sich gegen diesen Entscheid und beantragt dessen vollumfängliche Aufhebung. Sie rügt verschiedene formelle Versäumnisse der Vorinstanz (rechtliches Gehör, Recht auf Beweis, Rückzug einer der Klagen etc.). In materieller Hinsicht erachtet sie alsdann die Voraussetzungen der Besitzschutzklage(n) entgegen der Vorinstanz als nicht erfüllt. Die Berufungsbeklagte widerspricht der Berufungsklägerin in allen Punkten und verlangt die Bestätigung des angefochtenen Entscheids.

E. 4

Aufl. 2024, Art. 152 N. 6). Von einer antizipierten Beweiswürdigung kann allerdings nur dort die Rede sein, wo der Richter zum Schluss kommt, ein form- und fristgerecht beantragter und an sich tauglicher Beweis vermöge seine aufgrund der bereits abgenommenen Beweise gewonnene Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer behaupteten und bestrittenen Tatsache nicht zu erschüttern. Keine vorweggenommene Beweiswürdigung, sondern eine Verletzung des Rechts auf Beweis liegt demgegenüber vor, wenn der Richter objektiv taugliche und formgültig beantragte Beweise zu rechtserheblichen Tatsachen nicht abnimmt, obwohl er die Sachvorbringen dazu weder als erstellt noch als widerlegt erachtet (BGE 143 III 297 E. 9.3.2 m.w.H.).

E. 4.1

Die Berufungsklägerin beanstandet die nicht abgenommene Parteibefragung von I._____ (Geschäftsführer der Berufungsklägerin) und die damit einherge-

12 / 29 hende antizipierte Beweiswürdigung der Vorinstanz. Sie sieht ihr rechtliches Gehör, das Recht auf Beweis sowie den Grundsatz der freien Beweiswürdigung verletzt (act. A.1, Rz. 6 ff.).

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog, die Parteien seien unterschiedlicher Auffassung darüber, ob die strittigen Räumlichkeiten der Berufungsklägerin mit dem Club "A._____" zusammen vermietet worden seien oder nicht. Der Berufungsklägerin gelinge der ihr obliegende Nachweis des sofortigen besseren Rechts nicht. Eine Befragung von J._____ (Verwaltungsrat der Berufungsbeklagten) und I._____ (Geschäftsführer der Berufungsklägerin) würde daran nichts ändern, zumal sich das Gericht anhand der bereits erhobenen Beweise eine Meinung habe bilden können. Es sei davon auszugehen, dass die beiden Genannten die Parteiaussagen in den jeweiligen Rechtsschriften bestätigen würden, da sie es gewesen seien, die ihre Anwälte instruiert hätten. Ausserdem könne eine Parteiaussage – insbesondere im Besitzschutzverfahren – die im Recht liegenden schriftlichen Urkunden nicht umstossen, da hierfür eine Auslegung des Vertragswillens nach Treu und Glauben notwendig wäre, was jedoch dem Wesen des Besitzschutzver-

fahrens widersprüche. Da das Beweisergebnis schon feststehe und das Beweismittel der Parteibefragung ungeeignet erscheine, daran etwas zu ändern, sei die antizipierte Beweiswürdigung durch das Gericht zulässig (act. B.2, E. 2.3).

E. 4.3

Hiergegen bringt die Berufungsklägerin vor, die Vorinstanz habe den Antrag der Parteibefragung von I._____ (und jene von J._____) ungerechtfertigterweise abgelehnt. Sie habe festgestellt, dass in der Lokalität D._____ lediglich eine Feuerwehrbedienung und keine (zusätzliche) Brandmeldezentrale eingebaut worden sei. Eben gerade zur Feststellung, dass [seit der Klageerhebung] in der Lokalität D._____ eine eigene Brandmeldezentrale eingebaut worden sei, sei die Parteibefragung von I._____ offeriert worden. Dabei gehe es um das von Amtes wegen zu prüfende Rechtsschutzinteresse [an der zweiten Klage vom 16. März 2022], welches gemäss der Berufungsklägerin nicht gegeben wäre, sofern es sich beim Gerät im Lokal D._____ um eine Brandmeldezentrale handle. Die Begründung, wonach im Besitzschutzverfahren eine Parteibefragung eine schriftliche Urkunde nicht umzustossen vermöge, sei nicht relevant, da das Rechtsschutzinteresse von Amtes wegen festgestellt werden müsse. Ausserdem habe sich die Vorinstanz bei der Feststellung, dass sich in der Lokalität D._____ eine Feuerwehrbedienung und keine Brandmeldezentrale befinde, nicht mit der Argumentation der Berufungsklägerin auseinandergesetzt und ebenso nicht dargelegt, wie sie zu ihrer Feststellung gelangt sei. Damit habe sie den Entscheid ungenügend begründet und das rechtliche Gehör der Berufungsklägerin verletzt (act. A.1, Rz. 8 ff.).

13 / 29

E. 4.4

Jede Partei hat das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Voraussetzung einer Beweisabnahme ist, dass die objektiv beweibelastete Partei einen Beweis Antrag gestellt hat und damit ihrer (abstrakten) Beweisführungslast nachgekommen ist (BAUMGARTNER, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkommentar ZPO, 4. Aufl. 2021, Art. 152 N. 3). Das Recht auf Abnahme eines Beweises schliesst die antizipierte Beweiswürdigung nicht aus. In diesem Fall wird der Beweis abgelehnt, weil er nach Glauben des Gerichts an dessen Überzeugung (mangels massgeblichen Beweiswerts) nichts ändern kann (GUYAN, in: Spühler/Tenchio/Infinger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung,

E. 4.5

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, sind die beiden Parteibefragungen ungeeignet, um weitere entscheidrelevante Erkenntnisse zu erlangen, da die Parteien lediglich die in den jeweiligen Rechtsschriften enthaltenen Behauptungen bestätigen würden. Der Berufungsklägerin gelingt der ihr obliegende sofortige Beweis des besseren Rechts mit der Vorinstanz nicht (dazu nachstehend E. 9). Inwiefern die Parteibefragung von I._____ daran etwas zu ändern vermöchte, ist nicht ersichtlich. Konkret moniert die Berufungsklägerin die abgelehnte Parteibefragung ihres Geschäftsführers ohnehin einzig betreffend die Frage der Brandmeldeanlage/Feuerwehrbedienung. Sie bringt vor, I._____ hätte aufzeigen können, dass sich in der Lokalität D._____ neu (auch) eine Brandmeldezentrale und nicht bloss eine Feuerwehrbedienung befinde und die Berufungsbeklagte daher kein Rechtsschutzinteresse an der Besitzschutzklage vom 16.

März 2022 mehr hätte, da sie entsprechend nicht mehr auf den Zugang zur bzw. auf den Besitz der Brandmeldezentrale im "Korridor zum Hotel" angewiesen sei. Dazu ist festzuhalten, dass grundsätzlich irrelevant ist, ob es sich beim Gerät in der Lokalität D. _____ um eine weitere Brandmeldezentrale (Steuerungsmöglichkeit Feuermelder sämtlicher Lokalitäten) oder lediglich um eine Feuerwehrbedienung (Steuerungsmöglichkeit beschränkt auf Lokalität D. _____) handelt. Zu beachten gilt nämlich, dass die

14 / 29 Berufungsbeklagte keinen unmittelbaren Zugang zur Anlage in der vermieteten Lokalität D. _____ hätte. Entsprechend ist sie aus Sicherheitsgründen so oder anders auf den Zugang zur Brandmeldezentrale im "Korridor zum Hotel" angewiesen (vgl. auch nachstehend E. 5 zur Rüge der Sachverhaltsfeststellung und des Rechtsschutzinteresses). Der eigentliche Streitpunkt liegt denn auch in der Frage, ob der Berufungsklägerin mit dem im Recht liegenden Mietvertrag die streitigen Räume und Zugänge mitvermietet wurden oder nicht. In dieser Hinsicht sind sich die Parteien uneinig. Die antizipierte Beweiswürdigung in Bezug auf die abgewiesene Parteibefragung durch die Vorinstanz ist dementsprechend nicht zu beanstanden. Nach dem Gesagten erübrigen sich auch weitere Ausführungen zu der von der Berufungsklägerin vorgebrachten Rüge, wonach die Vorinstanz unzureichend dargelegt habe, wie sie zu ihrer Feststellung gelangt sei, dass sich in der Lokalität D. _____ eine Feuerwehrbedienung und keine Brandmeldezentrale befinde (act. A.1, Rz. 10). Ob sich die Berufungsklägerin tatsächlich auch daran stört, dass die Vorinstanz die Parteibefragung von J. _____ als Verwaltungsrat der Berufungsbeklagten ablehnte, erhellt nicht restlos. Dies kann angesichts vorstehender Erwägungen aber auch offengelassen werden. Ohnehin ist weder dargetan noch anderweitig ersichtlich, was die Berufungsklägerin aus der Parteibefragung von J. _____ für ihren Standpunkt ableiten könnte. Darüber hinaus monierte die Berufungsklägerin anlässlich der Hauptverhandlung lediglich die nicht erfolgte Parteibefragung von I. _____ (RG-act. VII.1). Auf die prozessuale Zulässigkeit der erstmaligen Rüge im Berufungsverfahren in Bezug auf J. _____ braucht angesichts des Gesagten indes nicht weiter eingegangen werden (vgl. PKG 2017 Nr. 8).

E. 4.6

Der Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. des Rechts auf Beweis kann nach dem Gesagten nicht gefolgt werden.

E. 5

Brandmeldezentrale (Sachverhalt und Rechtsschutzinteresse)

E. 5.1

Die Berufungsklägerin moniert, dass die Vorinstanz den Sachverhalt bezüglich der Brandmeldezentrale bzw. Feuerwehrbedienung unrichtig und willkürlich festgestellt habe und das Rechtsschutzinteresse der Berufungsbeklagten an der (zweiten) Klage vom 16. März 2022 fehle (act. A.1, Rz. 15).

E. 5.2

Die Vorinstanz erwog hierzu, dass das Gericht nicht auf eine Klage eintrete, wenn der klagenden Partei das schutzwürdige Interesse fehle. Das Gericht habe die dem Verfahren zugrundeliegenden tatsächlichen Umstände einer Prüfung zu unterziehen, welche jedoch nicht mehr als eine summarische sein dürfe. Im Zweifelsfall solle aus rechtsstaatlichen

Überlegungen das Vorliegen eines schutzwürdi-

15 / 29 gen Interesses bejaht werden. Die Vorinstanz stellte fest, dass sich eine Brandmeldezentrale im "Korridor zum Hotel" befinde. In den beiden Lokalen

A. _____/C. _____ und D. _____ befänden sich je eine Feuerwehrbedie-

nung. Die Berufungsbeklagte habe ein schutzwürdiges Interesse daran, für ihre Mieterinnen die Programmierungen an der Brandmeldezentrale vornehmen und Störungen auslesen, beheben und Daten ablesen zu können. Das Rechtsschutzinteresse der Berufungsbeklagten an der Wiedereinräumung des Besitzes an der Brandmeldezentrale im "Korridor zum Hotel" sei somit gegeben (act. B.2, E. 1.3.1).

E. 5.3

Die Berufungsklägerin begründet ihre Rüge damit, dass es sich bei der neuen Anlage in der Lokalität D. _____ um eine Brandmeldezentrale und nicht bloss um eine Feuerwehrbedienung handle (act. A.1, Rz. 13; vgl. auch vorstehend E. 4.3 ff.). Die Vorinstanz habe mit der Feststellung, in der Lokalität D. _____ sei eine Feuerwehrbedienung eingebaut worden, den Sachverhalt willkürlich und ak- tenwidrig festgestellt. Das neu installierte Gerät verfüge über ein Display, was aus den Fotoaufnahmen ersichtlich sei. Mithin handle es sich um exakt das gleiche Gerät wie die Brandmeldezentrale im "Korridor zum Hotel", somit um eine Brand- meldezentrale. Auch aus den Akten ergebe sich klar, dass es sich beim in der Lo- kalität D. _____ installierten Gerät um eine Brandmeldezentrale handle. Folglich sei die Berufungsbeklagte seit Einbau dieses Gerätes in der Lage, über dieses Gerät das gesamte Alarmsystem zu steuern und zu programmieren. Daher sei sie nicht mehr auf den Zugang zur Brandmeldezentrale im "Korridor zum Hotel" ange- wiesen, womit sie kein Rechtsschutzinteresse am Zugang zu besagter Brandmel- dezentrale habe bzw. im Zeitpunkt des Urteils gehabt habe. Die Vorinstanz habe somit nicht nur den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, sondern auch das Recht unrichtig angewendet, indem sie das Vorhandensein eines Rechtsschut- zinteresses bejaht habe. Mangels Rechtsschutzinteresses hätte die Vorinstanz nicht auf die Klage vom 16. März 2022 eintreten dürfen (act. A.1, Rz. 13-16).

E. 5.4

Das Gericht tritt auf eine Klage oder auf ein Gesuch ein, sofern die Prozess- voraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Eine notwendige Prozessvoraus- setzung ist das schutzwürdige Interesse der klagenden oder gesuchstellenden Par- tei (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Die Prozessvoraussetzungen – und damit auch das Rechtsschutzinteresse – müssen grundsätzlich im Urteilszeitpunkt vorliegen. Wenn die Durchsetzung des materiellen Rechts gerichtlichen Rechtsschutz nötig macht, ist ein schutzwürdiges Interesse vorhanden. Dabei kann dieses schutzwürdige In- teresse wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein (GEHRI, in: Spühler/Tenchio/Infan- ger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024,

16 / 29 Art. 59 N. 3 m.w.H.). Das Fehlen des Rechtsschutzinteresses führt nicht zur Abwei- sung der Klage, sondern zum Nichteintreten (DOMEJ, a.a.O., Art. 59 N. 24).

E. 5.5

Die Berufungsklägerin verkennt, dass es im vorliegenden Prozess im We- sentlichen darum geht, ob bestimmte Räumlichkeiten und Zugänge der Berufungs- klägerin mitvermietet wurden oder nicht. Betreffend Rechtsschutzinteresse ist daher ausschlaggebend, dass die

Berufungsbeklagte der Ansicht ist, besagte Räume der Berufungsklägerin nicht mitvermietet zu haben, während die Berufungsklägerin die gegenteilige Meinung vertritt. Bereits diese divergierenden Meinungen begründen das Rechtsschutzinteresse der Berufungsbeklagten, welche sich ihres Besitzes entzogen erachtet(e), an der Klärung des Sachverhalts. Wie bereits vorstehend ausgeführt, besteht darüber hinaus unabhängig von der Anlage in der Lokalität D. _____ aus Sicherheitsgründen ein Rechtsschutzinteresse der Berufungsbeklagten am Zugang zur Brandmeldezentrale im Korridor zum Hotel (vorstehend E. 4.5). Auf die Ausführungen der Berufungsklägerin – vor allem auch in Bezug auf die willkürliche Feststellung des Sachverhalts – ist daher nicht weiter einzugehen.

E. 5.6

Sowohl der Rüge betreffend die aktenwidrige und willkürliche Feststellung des Sachverhaltes bezüglich der Brandmeldezentrale als auch der Rüge betreffend das fehlende Rechtsschutzinteresse ist kein Erfolg beschieden.

E. 6

Zeugenaussage von K. _____

E. 6.1

Die Berufungsklägerin rügt den Beweiswert der Zeugenaussage von K. _____. Entgegen der Vorinstanz erachtet sie den Zeugen als nicht glaubwürdig, weshalb seine Aussagen nicht hätten berücksichtigt werden dürfen (act. A.1, Rz. 17 ff.).

E. 6.2

Die Vorinstanz führte dazu aus, es liege in der Natur der Sache, dass der Zeuge K. _____ als Angestellter der L. _____ (Immobilienverwalterin der Berufungsbeklagten) in viele juristische Streitigkeiten zwischen den Parteien involviert gewesen sei. Dies und seine Beteiligung am Strafverfahren gegen I. _____ schliesse die Berücksichtigung seiner Aussagen indes nicht von vornherein aus. Die Frage, weshalb er gegen I. _____ Strafanzeige eingereicht habe, habe der Zeuge damit beantwortet, dass Planunterlagen abgeändert worden seien und [diese] nicht mit den Originalmietverträgen übereinstimmen würden. Dieser Grund für eine Strafanzeige, so die Vorinstanz, erscheine objektiv, sachlich und nicht persönlich motiviert. Im Zeitpunkt der Zeugenbefragung habe der Zeuge K. _____ nicht mehr im Dienst der L. _____ gestanden. Er sei daher in diesem Zeitpunkt unabhängig gewesen. Es gebe keine Anhaltspunkte, die für eine Nichtberücksichti-

17 / 29 gung der Zeugenaussagen von K. _____ sprechen würden. Der Umstand, dass sich der Zeuge auf die Frage, wann er zuletzt Kontakt mit dem damaligen Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten gehabt habe, nicht habe richtig erinnern können, vermöge den Beweiswert seiner Aussagen nicht zu schmälern. Selbstverständlich sei jede berücksichtigte Aussage für sich auf ihre Glaubhaftigkeit hin zu überprüfen. Allerdings habe sich das Gericht für seinen Entscheid ohnehin nicht auf die Zeugenaussagen von K. _____ stützen müssen (act. B.2, E. 2.2.3).

E. 6.3

Die Berufungsklägerin begründet ihre Rüge damit, dass K. _____ ein persönliches Interesse daran habe, zuungunsten der Berufungsklägerin auszusagen. Er sei stets als

angestellter Immobilienverwalter der L. _____ tätig gewesen. Im Strafverfahren gegen I. _____ sei er in eigenem Namen als Privatkläger aufgetreten. Damit habe er kundgetan, persönlich eine Verurteilung von I. _____ herbeiführen bzw. unterstützen zu wollen. Ausserdem stünden das vorliegende Verfahren und das Strafverfahren in einem Zusammenhang, da es in beiden Verfahren um den streitgegenständlichen Mietvertrag gehe. Bereits daraus ergebe sich eine gewisse Abhängigkeit des Zeugen K. _____. Ausserdem habe sich der Zeuge K. _____ vom gegnerischen Rechtsvertreter vertreten lassen, habe Einblick in die Rechtsschriften gehabt und habe in regelmässigem Austausch mit dem gegnerischen Rechtsvertreter gestanden. Auf seine Zeugenaussage könne mangels Unabhängigkeit und Unvoreingenommenheit nicht mehr abgestellt werden und jede andere Beurteilung erscheine willkürlich. Die Vorinstanz hätte mithin nicht auf die Zeugenaussage von K. _____ abstellen dürfen (act. A.1, Rz. 17 ff.).

E. 6.4

Ein Instrument der Beweisabnahme ist die Zeugenaussage. Wer nicht Partei ist, kann über Tatsachen Zeugnis ablegen, die er unmittelbar wahrgenommen hat (Art. 169 ZPO). Das Gericht bildet sich seine Überzeugung nach freier Würdigung der abgenommenen Beweise (Art. 157 ZPO). Dies bedeutet, dass es nicht an Hierarchien unter Beweismitteln bzw. an eine Rangfolge der Beweismittel gebunden ist. Grundsätzlich sind Aussagen einer Person schwierig zu bewerten und daher ein eher unzuverlässiges Beweismittel, was nicht nur im Straf-, sondern auch im Zivilverfahren gilt (GUYAN, a.a.O., Art. 157 N. 6 f. m.H.a. Urteil des Bundesgerichts 5A_88/2020 vom 11. Februar 2021 E. 4.3.2 m.H.a. BGE 118 Ia 28 E. 1c).

E. 6.5

Der Rüge der Berufungsklägerin ist kein Erfolg beschieden. Zum einen übersieht sie, wie die Berufungsbeklagte zu Recht einwendet (act. A.3, Rz. 19 ff.), dass die Vorinstanz die Zeugenaussagen von K. _____ lediglich bezüglich der Frage, ob die Zugänge zum "Korridor zum Hotel" tatsächlich versperrt gewesen seien, miteinbezieht. Der Zeuge K. _____ bestätigte, dass die Notausgangstüre 3 durch ein Kantholz versperrt gewesen sei. Weiter erwähnt die Vorinstanz die Antwort des

18 / 29 Zeugen auf die Frage nach der Gewährung des Zutritts für Handwerker (act. B.2, E. 5.2.1.2, ferner 5.2.1.4). Dass die Handwerker keinen Zutritt zu den streitbetreffenden Räumen hatten bzw. der Zutritt von Handwerkern durch die Berufungsklägerin erschwert wurde, ist bereits aus Urkunden bekannt (RG-act. II.15 [erste Klage]: "Arbeit konnte nicht ausgeführt werden da der Zutritt nicht mehr möglich war"; vgl. auch RG-act. II.16 [erste Klage]). Ähnlich verhält es sich mit der Aussage des Zeugen, wonach die beiden Zugänge zu den streitbetreffenden Räumlichkeiten von der Berufungsklägerin versperrt wurden. So bestätigte die Berufungsklägerin selbst, dass sie die Notausgangstüre 3 innen mit einem Kantholz versperrt habe (RG-act. I.6, Rz. 25) sowie dass die Berufungsbeklagte keinen Zugang zum "Korridor zum Hotel" und damit zu den Kellerräumlichkeiten sowie zur Feuermeldezentrale mehr hat(te) (RG-act. I.4, Rz. 44; vgl. zum Ganzen auch act. B.2, E. 5.2.1.4). Folglich trug die Zeugenaussage von K. _____ – wie bereits von der Vorinstanz festgehalten (act. B.2, E. 2.2.3 in fine) – nicht zur Urteilsfindung bei. Die Berufungsklägerin unterlässt es denn auch, in ihrer Berufung aufzuzeigen, welchen Einfluss die Aussagen von K. _____ auf den angefochtenen Entscheid gehabt hätten. Zum anderen begründete die Vorinstanz ohnehin nachvollziehbar, weshalb grundsätzlich

auf die Zeugenaussage abgestellt werden durfte. Darauf kann verwiesen werden (act. B.2, E. 2.2.3; vorstehend E. 6.2). Die Vorinstanz war sich der konkreten, von der Berufungsklägerin monierten Umstände bewusst und würdigte die Zeugenaussage vor diesem Hintergrund. Daran ist nichts zu beanstanden. Ein Ermessensmissbrauch der Vorinstanz in Bezug auf die Würdigung der Zeugenaussage von K. _____ ist entgegen der Berufungsklägerin nicht ersichtlich (act. B.2, E. 2.2.3).

E. 7

Klagerückzug

E. 7.1

Die Berufungsklägerin ist der Ansicht, die Berufungsbeklagte habe ihre Klage vom 3. Februar 2021 (erste Klage) mit der Replik vom 5. September 2022 vor der Vorinstanz zurückgezogen, da sich die Berufungsbeklagte in der besagten Replik lediglich auf die Stellung der Rechtsbegehren der (zweiten) Klage im Proz. Nr. 115- 2022-8 beschränkt habe (act. A.1, Rz. 20 ff.).

E. 7.2

Die Vorinstanz verneinte dies. Ihr sei kein Klagerückzug zu Protokoll gegeben worden. Auch eine klare und vollständige schriftliche Abstandserklärung liege nicht im Recht. Selbst wenn das Rechtsbegehren in der Replik vom 5. September 2022 unklar wäre, gehe aus den Ausführungen in der Replik, entgegen den Behauptungen der Berufungsklägerin, klar hervor, dass die Berufungsbeklagte an der Klage vom 3. Februar 2021 festhalte (act. B.2, E. 4.2).

19 / 29

E. 7.3

Eine Verfahren kann mit einem Entscheid erledigt werden (Art. 236 f. ZPO) oder mittels Entscheidsurrogat beendet werden (Art. 241 f. ZPO). Letzteres kann durch einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen Klagerückzug geschehen (Art. 241 ZPO). Der Klagerückzug ist eine einseitige (Willens-)Erklärung der klagenden Partei, wonach sie die Klage zurückziehe. Auch ein Teilrückzug ist möglich. Beim Klagerückzug handelt es sich um eine an das Gericht gerichtete Prozesshandlung; er stellt eine Abstandserklärung dar, weil die erklärende Partei damit Abstand vom Prozess nimmt (GSCHWEND, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 241 N. 29 f.; KRIECH, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2025, Art. 241 N. 6). Der Klagerückzug kann dem Gericht zu Protokoll gegeben werden oder alternativ beim Gericht schriftlich und unterzeichnet eingereicht werden (RICHERS/NAEGELI, in: Oberhammer/Domej/Haas, Kurzkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2021, Art. 241 N. 4 f.).

E. 7.4

Die Berufungsbeklagte hat weder einen Klagerückzug noch eine Klagereduktion vorgenommen. Eine dahingehende Interpretation ihrer Replik (RG-act. I.5) verfährt – trotz des Rechtsbegehrens – nicht. Eine derartige Erklärung müsste klar aus der jeweiligen Eingabe hervorgehen, was vorliegend mit der Vorinstanz nicht der Fall ist. Die Einwände der Berufungsklägerin ändern daran nichts. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, nimmt

die Berufungsbeklagte in der Replik auf die am 24. Juni 2022 verfügte Verfahrensvereinigung Bezug (RG-act. I.5, Rz. 4) und auf die weiteren strittigen Räumlichkeiten, nicht bloss auf die Brandmeldezentrale im Kontext der zweiten Klage (RG-act. I.5, Rz. 7 ff.). Hinzu kommt, dass der Berufungsbeklagten die Frist zur Replik auf die erste Klageantwort einstweilen abgenommen wurde, um nach einer Vereinigung der Verfahren 115-2021-2 und 115-2022-8 die Frist zur Replik in beiden Verfahren gleichzeitig anzusetzen (vgl. RG-act. V.17- 18). Schliesslich ist zu erwähnen, dass die Berufungsbeklagte im Parteivortrag anlässlich der Hauptverhandlung nochmals ausdrücklich an sämtlichen Rechtsbegehren beider Klagen (Proz. Nr. 115-2021-2 und 115-2022-8) festhielt (RG-act. VII.2). Der Rüge der Berufungsklägerin ist daher nicht zu folgen.

E. 8

Zulässigkeit und Verwirkung der Klage aus Besitzesentziehung

E. 8.1

Sofortiger Protest (Art. 929 Abs. 1 ZGB)

E. 8.1.1

Die Berufungsklägerin rügt die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz in Bezug auf den sofortigen Protest sowie eine falsche Rechtsanwendung von Art. 929 Abs. 1 ZGB (act. A.1, Rz. 32).

20 / 29

E. 8.1.2

Die Vorinstanz erwog, der Protest der Berufungsbeklagten bezüglich der (ersten) Klage vom 3. Februar 2021 sowie der (zweiten) Klage vom 16. März 2022 sei rechtzeitig erfolgt (act. B.2, E. 4.5). Die Berufungsbeklagte habe ausgeführt, dass sie bzw. ihr Immobilienverwalter und ihr Rechtsvertreter am 27. Mai 2020 bemerkt hätten, dass der Notausgang 3 mit einem Kantholz durch die Berufungsklägerin versperrt worden sei. Sie sei jedoch davon ausgegangen, dass der Zugang ins Treppenhaus über das D._____ weiterhin möglich sei. Erst nach weiteren Abklärungen und Vorkommnissen sei der Berufungsbeklagten klargeworden, dass der Zugang zu ihrem Keller mutwillig versperrt worden sei. Dies sei am 27. August 2020 gewesen. Schon zuvor, nämlich mit E-Mail vom 4. August 2020, sei der Berufungsklägerin mitgeteilt worden, den Zugang zu öffnen. Am 2. September 2020 habe die Berufungsbeklagte schliesslich durch ihren Rechtsvertreter den Besitz zurückgefordert (act. B.2, E. 4.5). Der fristauslösende Moment für die zweite Klage sei der 18. November 2021 gewesen. Mit E-Mail vom 19. November 2021 an den Rechtsvertreter der Berufungsklägerin habe die Berufungsbeklagte den freien Zugang zum Korridor und zur Feuermeldezentrale verlangt. Nachdem eine Reaktion seitens der Berufungsklägerin ausgeblieben sei, habe die Berufungsbeklagte am 15. Dezember 2021 das Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen eingereicht. Beide Proteste seien somit rechtzeitig ergangen (act. B.2, E. 4.5).

E. 8.1.3

Im Wesentlichen bringt die Berufungsklägerin hiergegen vor, dass die Berufungsbeklagte bereits Ende Mai 2020 hätte wissen können, keinen Zugang zu den streitigen Räumlichkeiten mehr zu haben, und bereits damals den Besitz hätte zurückfordern können.

Es sei eine reine Schutzbehauptung, wenn die Berufungs- beklagte behaupte, sie sei vorerst davon ausgegangen, dass der Zugang über die Lokalität D. _____ weiterhin möglich sei. Wenn ein Zugang blockiert sei und es noch einen weiteren Zugang gebe, dann prüfe jeder sofort, ob der weitere Zugang noch frei sei (act. A.1, Rz. 28). Darüber hinaus sei die Feststellung der Vorinstanz, wonach der Protest am 4. August 2020 erfolgt sein soll, aktenwidrig. In besagter E- Mail-Korrespondenz sei die Berufungsklägerin mit keinem Wort aufgefordert worden, den Zugang freizugeben. Auch wenn das Berufungsgericht der Ansicht sein sollte, die Kenntnis der Besitzesentziehung sei am 4. August 2020 erfolgt, so sei der Protest vom 2. September 2020 verspätet (act. A.1, Rz. 26 ff.). Ein sofortiger Protest habe innerhalb von zehn Tagen – wie bei der Rechtsprechung zu Noven – seit Kenntnis der Besitzesentziehung zu erfolgen, was vorliegend nicht eingehalten worden sei (act. A.1, Rz. 30).

E. 8.1.4

Art. 929 ZGB besagt, dass die Klage aus verbotener Eigenmacht nur zulässig ist, sofern der Besitzer sofort, nachdem ihm der Eingriff und der Täter bekannt ge-

21 / 29 worden sind, die Sache zurückfordert oder die Beseitigung der Störung verlangt (Art. 929 Abs. 1 ZGB). Der Besitzer muss sofort, nachdem er von der Besitzbeeinträchtigung sowie der Person des Täters Kenntnis erhalten hat, die entzogene Sache zurückverlangen oder die Unterlassung der Störung verlangen. Der Protest ist formlos möglich. Dennoch ist der Besitzer für seine Reklamation sowie deren Rechtzeitigkeit beweispflichtig (ERNST/ZOGG, a.a.O., Art. 929 N. 2; ARNET, in: Arnet/Breitschmid/Jungo, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4. Aufl. 2023, Art. 929 N. 1). Wieviel Zeit sich der Besitzer für seinen Protest nehmen darf, ist einzelfallabhängig und vom Richter nach freiem Ermessen zu beurteilen (DOMEJ/SCHMIDT, in: Büchler/Jakob [Hrsg.], Kurzkommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 2. Aufl. 2018, Art. 929 N. 2). Anders als bei der Besitzkehr – welche unverzüglich ausgeübt werden muss – steht dem Besitzer hier eine angemessene Bedenkzeit zur Verfügung. Auch die Interessen des Störers sind in den Ermessensentscheid einzubeziehen. Die Frist ist eher kürzer zu bemessen, sofern dem Störer bei längerem Zuwarten ein Schaden erwächst (SCHMID/VON GRAFFENRIED, in: Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser [Hrsg.], Kommentar, ZGB, 4. Aufl. 2021, Art. 929 N. 2). Die Reaktion eines Besitzers, die erst nach mehreren Jahren erfolgt, ist sicher nicht rechtzeitig. Auch wenn die Störung zu Beginn des Jahres auftritt und die Reklamation erst gegen Ende des Jahres erfolgt, hat der Besitzer den Anspruch auf Besitzschutz verwirkt. Dasselbe gilt wohl beispielsweise auch für Reklamationen im Juli bei Störungen die im April oder Mai aufgetreten sind (STARK/LINDENMANN, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Der Besitz Art. 919-941 ZGB, 4. Aufl. 2016, Art. 929 N. 6 f. m.H.).

E. 8.1.5

Was die Rüge der Berufungsklägerin, der fristauslösende Moment für den Protest sei bereits Ende Mai 2020 einzuordnen, anbelangt, übersieht sie, dass die Vorinstanz gestützt auf die Sachverhaltsdarstellung der Berufungsbeklagten davon ausging, letzterer sei erst zwischen Ende Juli und Ende August 2020 klargeworden, tatsächlich (mutwillig) keinen Zugang mehr zu den strittigen Räumlichkeiten zu haben. Dagegen bringt die Berufungsklägerin lediglich vor, dies sei eine reine Schutzbehauptung und die Berufungsbeklagte habe

"mutmasslich" bereits am 27. Mai 2020 kontrolliert, ob der weitere Zugang noch funktioniere (act. A.1, Rz. 28; vorstehend E. 8.1.3). Dabei unterlässt es die Berufungsklägerin aufzuzeigen, inwiefern sie die Behauptungen der Berufungsbeklagten bereits (rechtzeitig) vor Vorinstanz bestritten hätte und weshalb die Vorinstanz zu Unrecht darüber hinweggegangen sei. Damit kommt sie ihrer Begründungspflicht nicht nach (vgl. vorstehend E. 1.4). Dass die Vorinstanz die Ausführungen der Berufungsbeklagten letztlich tel quel übernahm (vgl. act. B.2, E. 4.5; RG-act. I.1, Rz. 16 f., 19 ff., insb. Rz. 26, Rz. 40), ändert daran nichts. Dergleichen moniert die Berufungsklägerin denn auch nicht. Lediglich 22 / 29 der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass die Berufungsklägerin die entsprechenden Vorbringen der Berufungsbeklagten vor Vorinstanz als irrelevant bezeichnete (RG-act. I.2, Rz. 15 f.) bzw. im Kontext des Kantholzes ausführte, dessen Anbringen an der Aussentüre (Notausgang) sei erfolgt, um so den Zutritt von Unbefugten künftig verhindern zu können, da es in der Vergangenheit (mutmasslich über diese Aussentüre) zu Einbrüchen in ihren Club gekommen sei (RG-act. I.2, Rz. 18).

E. 8.1.6

Unstrittig ist, dass am 30. Juli 2020 von der GVG vorgeschriebene Arbeiten durch die M. _____, welche von der Berufungsbeklagte beauftragt worden war, mangels Zutrittsmöglichkeit nicht ausgeführt werden konnten (RG-act. II.15-16 [erste Klage]). Ebenso ist unstrittig, dass die Berufungsbeklagte mit Einschreiben vom 2. September 2020 gegen die Besitzesentziehung protestierte (RG-act. II.23 [erste Klage]). Bereits mit E-Mail vom 4. August 2020 forderte die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin im Kontext der auszuführenden Arbeiten durch die M. _____ auf, die versperrte Türe zu öffnen und den Handwerkern den nötigen Zugang zu gewähren (RG-act. II.16 [erste Klage]). Ob in besagter E-Mail vom 4. August 2020 bereits ein Protest im Sinne von Art. 929 Abs. 1 ZGB erblickt werden kann bzw. ob die Vorinstanz überhaupt hiervon ausging, muss nicht abschliessend beantwortet werden. Ebenso wenig braucht beurteilt zu werden, ob der 30. Juli 2020, der 27. August 2020 oder ein Tag dazwischen als fristauslösendes Moment anzusehen ist (RG-act. II.15-16, 20, 22 [erste Klage]). Das Schreiben vom 2. September 2020, mit welchem die Berufungsbeklagte unbestrittenermassen die Besitzesentziehung monierte und ihren Besitz zurückforderte (RG-act. II.23 [erste Klage]), kann angesichts der Gesamtumstände so oder anders als rechtzeitiger Protest angesehen werden. Eine analoge Anwendung der zehntätigen Frist aus dem Novenrecht scheidet entgegen der Berufungsklägerin aus, da dies die gewollte richterliche Einzelfallwürdigung untergraben würde (vgl. vorstehend E. 8.1.4). Die Berufungsklägerin führt denn auch keinerlei rechtliche Grundlagen zu ihrem Standpunkt an (vgl. act. A.1, Rz. 30).

E. 8.1.7

Soweit die Berufungsklägerin einen verspäteten sofortigen Protest auch in Bezug auf die (zweite) Klage vom 16. März 2022 behauptet, fehlt es der Berufung gänzlich an einer Begründung. Auf diese Rüge ist bereits deshalb nicht einzutreten. Ohnehin hielt die Vorinstanz zutreffend fest, dass auch bezüglich der zweiten Klage der Protest rechtzeitig erging (dazu vorstehend E. 8.1.2; act. B.2, E. 4.5).

E. 8.2

Verwirkungsfrist (Art. 929 Abs. 2 ZGB)

E. 8.2.1

Die Berufungsklägerin rügt schliesslich, die (zweite) Klage vom 16. März 2022 sei verspätet eingereicht worden und der Anspruch der Berufungsbeklagten

23 / 29 auf Besitzerschutz nach Art. 929 Abs. 2 ZGB sei bereits verwirkt gewesen (act. A.1, Rz. 36).

E. 8.2.2

Die Vorinstanz ging davon aus, dass mit dem Vorfall vom 18. November 2021 (Fehlalarm) der Besitzesentzug durch die Berufungsklägerin eine neue Dimension erreicht habe, da er sich auf Geräte (Feuermeldezentrale) erstreckt habe, welche eindeutig der Berufungsbeklagten zuzuordnen seien. Dies sei bis anhin kein Thema gewesen. Daher sei die Klage vom 16. März 2022 als eigenständige Klage zu sehen und der Vorfall vom 18. November 2021 habe einen neuen Fristenlauf für die Verwirkung gemäss Art. 929 Abs. 2 ZGB ausgelöst. Auch wenn von einer Klageänderung ausgegangen werde, beginne die Frist am 18. November 2021. Die Klage(-änderung) vom 16. März 2022 sei damit rechtzeitig erfolgt (act. B.2, E. 4.6.3).

E. 8.2.3

Die Berufungsklägerin führt dagegen aus, dass wenn sich die Brandmeldezentrale im Korridor zum Hotel befindet und der Besitz an dieser Räumlichkeit entzogen wurde, automatisch auch der Besitz an der Brandmeldezentrale entzogen worden sei, was der Berufungsbeklagten bekannt gewesen sei (act. A.1, Rz. 35). Es spiele keine Rolle, ob eine sogenannte "neue Dimension" erreicht sei und wann die Berufungsbeklagte Kenntnis vom Besitzesentzug erhalten habe. Für den Fristenlauf sei der Beginn der Besitzesentziehung massgebend (act. A.1, Rz. 35 f.).

E. 8.2.4

Gemäss Art. 929 Abs. 2 ZGB verjährt die Klage nach Ablauf eines Jahres, das mit der Entziehung oder Störung zu laufen beginnt, auch wenn der Besitzer erst später vom Eingriff und Täter Kenntnis hat. Das Gesetz spricht von Verjährung. Dabei handelt es sich indes um eine Verwirkungsfrist. Der Fristenlauf beginnt – ohne Rücksicht auf die Kenntnis des Eingriffs oder des Täters – mit der Vollendung der Besitzesentziehung bzw. mit dem Beginn der Störung (ARNET, a.a.O., Art. 929 N. 2). Liegen jedoch sukzessiv sich folgende, nicht eine Einheit darstellende Störungshandlungen vor oder ändert sich die Natur der Dauerstörung wesentlich, so beginnt mit jeder einzelnen Störung oder mit der Änderung des Dauerzustands die Frist von neuem zu laufen (STARK/LINDENMANN, a.a.O., Art. 929 N. 13; ERNST/ZOGG, a.a.O., Art. 929 N. 5).

E. 8.2.5

Beide Parteien führen aus, dass der Zugang zur Brandmeldezentrale seit Ende August 2020 für die Berufungsbeklagte nicht mehr möglich war (act. A.1, Rz. 35; act. A.3, Rz. 42). Diese befand sich in einem Raum, den die Berufungsklägerin besetzt hatte. Am 18. November 2021 verwehrte die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten jedoch den Zugang zur Brandmeldeanlage während eines Fehlalarms, weshalb dieser nicht rechtzeitig abgeschaltet werden konnte. Dies führte dazu, dass von Seiten der Berufungsbeklagten nicht ausgeschlossen werden

24 / 29 konnte, dass die Berufungsklägerin die Brandmeldezentrale zum Nachteil der erwähnten Parteien manipuliert, was ein grosses Sicherheitsrisiko darstellte (vgl. act. A.3, Rz. 42). Der Umstand, dass der Berufungsbeklagten während eines Alarms der Zutritt zum

Raum mit der Brandmeldeanlage von der Berufungsklägerin verweigert wurde, stellt eine Änderung des Dauerzustands der Störung bzw. eine neue Dimension der Störung dar. Grundsätzlich konnte und durfte die Berufungsbeklagte aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung davon ausgehen, dass die Berufungsklägerin ihr zumindest während eines Alarms den Zutritt zur Brandmeldeanlage gewähren wird – insbesondere da nicht von Beginn an klar ist, ob es sich wirklich um einen Fehlalarm handelt und bei der Brandmeldeanlage auch die Details des Alarms abgelesen werden können. Damit ist der Ansicht der Vorinstanz zu folgen, wonach der 18. November 2021 als Stichtag für eine neue Störungsdimension dient und die Klage vom 16. März 2022 fristgerecht eingereicht worden ist.

E. 8.3

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der sofortige Protest durch die Berufungsbeklagte erstellt ist und auch die Verwirkungsfrist für die Einreichung der Klage eingehalten wurde.

E. 9

Tatbestand der Besitzschutzklage: Besitz, Besitzesentziehung und Nachweis des besseren Rechts

E. 9.1

Die Vorinstanz bejahte als Voraussetzungen der Besitzschutzklage zunächst den Besitz der Berufungsbeklagten an den strittigen Räumlichkeiten und die Entziehung des Besitzes daran durch die Handlungen der Berufungsklägerin (act. B.2, E. 5.1 f.). Hiergegen bringt die Berufungsklägerin nichts vor. Indessen wehrt sich die Berufungsklägerin dagegen, dass die Vorinstanz ihr das bessere Recht an den strittigen Räumlichkeiten absprach. Diesbezüglich wirft die Berufungsklägerin der Vorinstanz vor, den Sachverhalt unrichtig festgestellt und Art. 927 Abs. 2 ZGB falsch angewendet zu haben (act. A.1, Rz. 37 ff.).

E. 9.2

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, der Berufungsklägerin gelinge der Nachweis der Einrede ihres besseren Rechts am Besitz nicht (act. B.2, E. 5.3). Die Berufungsklägerin hätte sofort nachweisen müssen, dass ein Mietvertrag zwischen ihr und der Berufungsbeklagten über die strittigen Räume zustande gekommen sei. In Anbetracht dessen, dass: ■ zwei verschiedene Versionen des Mietvertrages im Recht lägen, 25 / 29 ■ die von der Berufungsklägerin ebenfalls eingeforderten Räumlichkeiten im EG bzw. die Treppen nicht einmal in ihrem eigenen Exemplar [als vermietet] gelb schraffiert seien, ■ die im Mietvertrag erwähnte Nettomietfläche gegen die Tatsachenbehauptung der Berufungsklägerin spreche, ■ die weiter hinten liegenden Kellerräumlichkeiten anerkanntermassen nicht der Berufungsklägerin vermietet seien, ■ die Berufungsbeklagte die strittigen Räumlichkeiten als Verkehrsweg nutze, ■ dies auch für den Zugang zur Feuermeldezentrale gelte, ■ der Notausgang 3 momentan von der Berufungsklägerin gar nicht genutzt werden könne, ■ das Fluchtwegkonzept die Fluchtwege wiedergebe und nicht Ausdruck des Mietverhältnisses sei, ■ auch aus der Übergabe der Schlüssel für die Notausgänge, für sich alleine gesehen, nicht auf ein ausschliessliches Nutzungsrecht über die strittigen Räumlichkeiten geschlossen werden könne und ■ die Räumlichkeiten höchstens im Mitbesitz der Berufungsklägerin stünden (wobei ein Mitbenutzungsrecht an den fraglichen Flächen für den Nachweis des besseren Rechts nicht ausreiche, denn wie der Begriff Mitbenutzungsrecht schon sage, hätte die Berufungsklägerin in diesem Fall der

Berufungs- beklagten den (Mit-)Besitz nicht entziehen dürfen), vermöge die Berufungsklägerin ihr besseres Recht an den strittigen Räumlichkeiten nicht zu beweisen (act. B.2, E. 5.3.4). Der Nachweis des besseren Rechtes gelinge der Berufungsklägerin erst recht nicht, wenn man mit einem Teil der Lehre davon ausgehe, dass für die Beurteilung des besseren Rechts auf Art. 257 ZPO abzustel- len sei. Normen, die auf das Ermessen des Gerichts verweisen oder Billigkeitsent- scheidung nach Art. 4 ZGB verlangen würden, erforderten eine wertende Betrachtung der gesamten Umstände und fielen daher nicht unter den Begriff des klaren Rechts. Aus den sofort verfügbaren Beweismitteln sei nicht nachgewiesen, dass der Beru- fungsklägerin die Räumlichkeiten vermietet worden seien (act. B.2, E 5.3.4).

E. 9.2.1

Im Detail stellte die Vorinstanz bezüglich des Mietvertrages vom 31. August 2018 bzw. 3. September 2018 über den Club A. _____ fest, dass die Exemplare der Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagten nicht identisch seien (act. B.2, E. 5.3.3.1). Die Unterschriften der für die Berufungsklägerin unterzeichnenden (da- maligen) Vertreter seien auf den beiden Exemplaren nicht exakt übereinstimmend in der Reihenfolge, die Datumsbezeichnungen seien einmal ausgeschrieben und einmal nicht und die Schraffierungen auf den zum Vertrag gehörenden Planbeilagen

26 / 29 im UG seien nicht identisch. Im EG seien die Schraffierungen auf beiden Exempla- ren identisch. Dort seien weder die Treppe vom UG ins EG noch der "Korridor zum Hotel" gelb schraffiert (act. B.2, E. 5.3.3.1).

E. 9.2.2

Die Nettomietfläche werde im Mietvertrag mit "ca. 330 m²" angegeben. Zähle man die Quadratmeterangaben auf den Planbeilagen zusammen, erhalte man ohne den "Vorraum 14.30 m²" 331.90 m² ("C. _____ 203.90 m²" + "Küche/Office 25.10 m²" + "Keller/Lager 22.90 m²" + "Büro/Lager 36.60 m²" + "Garderobe 30.70 m²" + "Eingang C. _____ 12.70 m²"). Aus den Grundbuchbelegen sei ersichtlich, dass die Kellerräumlichkeiten, samt dem streitigen "Vorraum" sowie der streitigen Treppe vom EG ins UG, zur Stockwerkseinheit D. _____ gehören würden. Wie die Be- rufungsklägerin zutreffend ausgeführt habe, könne damit noch nicht nachgewiesen werden, an wen diese Räumlichkeiten tatsächlich vermietet seien. Unbestrittener- massen seien die hinteren Kellerräumlichkeiten der Berufungsklägerin nicht vermie- tet (act. B.2, E. 5.3.3.1).

E. 9.2.3

Aus dem Schlüsselverzeichnis sei ersichtlich, dass drei Kaba 8 Schlüssel mit der Bezeichnung "Notausgang" der Berufungsklägerin übergeben worden seien. Mehr gehe daraus nicht hervor (act. B.2, E. 5.3.3.2).

E. 9.2.4

Bezüglich des Flucht- und Rettungswegkonzeptes kam die Vorinstanz zum Schluss, dass dieses nicht ohne Weiteres die Mietverhältnisse widerspiegeln wür- den. In Art. 2.2 der Brandschutzrichtlinie werde zudem einleitend festgehalten, dass Flucht und Rettungswege als Verkehrswege genutzt werden könnten (act. B.2, E. 5.3.3.3 mit Verweis auf RG-act. III.2 und III.3 [beide erste Klageantwort]).

E. 9.3

Die Berufungsklägerin moniert, dass die Vorinstanz die verschiedenen Gründe zum Nachweis eines besseren Rechtes an den streitigen Räumlichkeiten durch die Berufungsklägerin isoliert betrachte, aus den gesamten Prozessakten jedoch ein anderes Bild entstehe (act. A.1, Rz. 37). Das Flucht- und Rettungswegkonzept weise den Notausgang 3 und die dazugehörigen (in vorliegendem Verfahren streitigen) Räumlichkeiten der Lokalität C._____/A._____ zu (act. A.1, Rz. 38). Der Notausgang 3 und die dem Fluchtweg angegliederten (vorliegend streitigen) Räumlichkeiten seien der Berufungsklägerin vermietet worden. Die Tatsache, dass der obere Teil des Treppenaufganges im Mieter-Exemplar des Mietvertrages nicht gelb schraffiert sei, und dass die im Mietvertrag angegebene Nettogröße nicht mit der tatsächlich vermieteten Fläche übereinstimme, vermöge das Recht der Mieterin an den streitigen Räumlichkeiten nicht zu erschüttern. Es verstehe sich von selbst, dass die gemietete Fläche nicht mitten im Treppenaufgang aufhöre, sondern

27 / 29 die gesamte Treppe inklusive des angrenzenden "Korridor zum Hotel" zum Mietobjekt gehörten (act. A.1, Rz. 39).

E. 9.4

Wenn der Beklagte sofort sein besseres Recht nachweist und auf Grund desselben dem Kläger die Sache wieder abverlangen könnte, so kann er die Rückgabe verweigern (Art. 927 Abs. 2 ZGB). Das bessere Recht kann nicht nur dinglicher, sondern auch obligatorischer Natur sein (STARK/LINDENMANN, a.a.O., Art. 927 N. 20 m.w.H.; ERNST/ZOGG, a.a.O., Art. 927 N. 6; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 5A_98/2010 vom 7. Mai 2010 E. 4.1.2; BGE 40 II 559 E. 3). Zum Nachweis des besseren Rechts stehen grundsätzlich alle Arten von zulässigen Beweismitteln zur Verfügung, soweit die zeitlichen Voraussetzungen erfüllt sind (STARK/LINDENMANN, a.a.O., Art. 927 N. 21 f.). Diese sind erfüllt, sofern das bessere Recht "sofort" nachgewiesen wird (DOMEJ/SCHMIDT, a.a.O., Art. 927 N. 5; ARNET, a.a.O., Art. 927 N. 6 m.H.). Der Anspruch ist "sofort" beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beklagte muss also über liquide Beweismittel verfügen, auf deren Grundlage das Gericht von seinem besseren Recht überzeugt ist (DOMEJ/SCHMIDT, a.a.O., Art. 927 N. 5 m.w.H.; ARNET, a.a.O., Art. 927 N. 6 m.w.H.).

E. 9.5

Die Berufungsklägerin setzt sich nicht rechtsgenügend mit den ausführlichen Erwägungen der Vorinstanz auseinander (vgl. act. B.2, E. 5.3). Im pauschalen Vorwurf an die Vorinstanz einer "teilweisen" isolierten Betrachtung und in der ebenfalls pauschalen Behauptung, bei einer gesamthaften Betrachtung ergebe sich ein anderes Bild, ist von vornherein keine den eingangs dargelegten Anforderungen genügende Begründung zu erblicken (vorstehend E. 1.4). Die Berufungsklägerin beschränkt sich alsdann darauf, ihre bereits vor der ersten Instanz vertretenen Standpunkte zu wiederholen. Auf die konkreten Erwägungen der Vorinstanz, weshalb der Berufungsklägerin der Beweis des besseren Rechts an den strittigen Räumlichkeiten nicht gelinge, geht die Berufungsklägerin nicht ein. Ebenso wenig findet sich in der Berufung eine von der Vorinstanz abweichende Gesamtwürdigung. Damit kommt die Berufungsklägerin ihrer Begründungspflicht nicht hinreichend nach, weshalb auf diese Rüge nicht eingetreten werden kann.

E. 9.6

Lediglich der Vollständigkeit halber ist das Folgende anzumerken: Es ist nicht ersichtlich, inwiefern das Flucht- und Rettungswegkonzept ein besseres bzw. alleiniges Recht der Berufungsklägerin an den strittigen Räumlichkeiten auszuweisen vermöchte (vgl. RG-act. III.2 [erste Klageantwort]). Dieses dient lediglich dazu, Fluchtwege zu definieren und vermag keine rechtlichen Besitzesansprüche zu begründen. Insbesondere geht daraus nicht hervor, wem Räumlichkeiten vermietet sowie ob Räumlichkeiten lediglich zur Mitbenutzung oder gar zur Alleinbenutzung ge-

28 / 29 dacht sind. Der einzige Zweck, den ein Flucht- und Rettungswegkonzept erfüllen muss, ist die sichere Evakuierung aller sich im Gebäude befindenden Personen. Hinzu kommt, dass die GVG den Fluchtweg 3 für die Gäste des A. _____ mit Verfügung vom 8. Juli 2020 ohnehin aufhob (RG-act. II.14 [erste Klage]; vgl. auch RG-act. III.2 [erste Klageantwort]). Schliesslich übersieht die Berufungsklägerin, dass es insbesondere nicht darum geht, dass die Berufungsbeklagte das Recht der Berufungsklägerin an den strittigen Räumlichkeiten erschüttern müsste, sondern die Berufungsklägerin für einen erfolgreichen Einwand im Sinne von Art. 927 Abs. 2 ZGB gehalten gewesen wäre, sofort ein besseres Recht bzw. ein ausschliessliches Recht an der Benutzung der strittigen Räume zu beweisen.

E. 10

Fazit Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Für die eventualiter beantragte Rückweisung bleibt kein Raum.

E. 11

Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 11.1

Bei diesem Ergebnis unterliegt die Berufungsklägerin vollumfänglich, womit sie nach der allgemeinen Regel von Art. 106 Abs. 1 ZPO für das Berufungsverfahren kostenpflichtig ist. Die der Berufungsklägerin aufzuerlegende Gerichtsgebühr ist auf CHF 4'000.00 festzusetzen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (act. D.2; Art. 111 ZPO).

E. 11.2

Die Berufungsbeklagte stellte einen Antrag auf Parteientschädigung (act. A.3, I.2). Bis und mit Abschluss des zweitinstanzlichen Schriftenwechsels war die Berufungsbeklagte noch anwaltlich vertreten. Eine Honorarnote ihrer (damaligen) Rechtsvertretung liegt nicht im Recht, weshalb die beantragte Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen ist (Art. 2 Abs. 1 HV [BR 310.250]). Unter Berücksichtigung der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie der eingereichten Rechtsschriften erscheint ein Aufwand von 15 Stunden angemessen. Beim vereinbarten Stundenansatz von CHF 240.00 (act. G.4) ergibt dies eine Entschädigung von CHF 4'008.35 (inkl. 3 % Spesenpauschale und 8.1 % MWST). Die Berufungsklägerin hat die Berufungsbeklagte in diesem Umfang zu entschädigen.

29 / 29