Tribunal fédéral – 4A_39/2025
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 22 juillet 2025

Procédure

Appréciation des preuves ; arbitraire

Art. 105 al. 1 LTF

Université de Neuchâtel
Séminaire sur le droit du bail

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). L'appréciation des preuves n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle ne correspond pas au récit du recourant. Il ne suffit pas, pour présumer d'une appréciation arbitraire des preuves, que des éléments de preuve ou des indices puissent être appréciés différemment. **Le recourant doit plutôt démontrer que le résultat de l'appréciation de la preuve par le tribunal inférieur est manifestement erroné.** Il ne suffit à cet égard pas de présenter sa propre appréciation des circonstances, sans examiner le fond des considérations de l'instance précédente (consid. 5.2.1).

En l'espèce, le recourant ne parvient pas à démontrer que l'instance inférieure serait tombée dans l'arbitraire. Concernant le refus d'entendre son directeur général, le recourant se borne à indiquer que celui-ci aurait dû être entendu, **sans expliquer quelles allégations concrètes, invoquées dans le respect de la procédure, celui-ci aurait pu confirmer** (consid. 5.2.2).

Le recours est partant **rejeté**.

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte
A. GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Stefan Eichenberger,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwälte Mauro Lardi und Lukas Pinggera,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Ausweisung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden (neu: Obergerichts des Kantons Graubünden, zweite zivilrechtliche Kammer)
vom 14. November 2024 (ZK2 23 64).

Sachverhalt:

A.

A.a. **Mit Mietvertrag vom 18. September 2019 mietete die A. GmbH (Mieterin, Beschwerdeführerin) von der B. AG (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) die Räumlichkeiten "X." an der Promenade in U. für eine feste Mietdauer vom 1. Dezember 2019 bis zum 30. April 2020 zwecks Weitervermietung während der Veranstaltung Y**. Als Mietzins für die gesamte Mietdauer vereinbarten die Parteien einen Betrag von Fr. 60'000.-- brutto. Im Untergeschoss desselben Gebäudes hatte die Mieterin bereits seit Mitte September 2018 die Räumlichkeiten "Z." von der Vermieterin gemietet, in denen sie den "F. Club" betreibt.

A.b. Nach Ablauf der festen Mietdauer wurde die Lokalität "X." zunächst nicht zurückgegeben, worauf die Vermieterin am 7. Mai 2020 beim Regionalgericht Prättigau/Davos ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen einreichte und die Ausweisung der Mieterin verlangte. **Am 27. Mai 2020 gab die Mieterin die Räumlichkeiten zurück, allerdings ohne die Garderobe mit den dazugehörenden Schlüsseln**. **Daraufhin verlangte die Vermieterin nur noch die Ausweisung der Mieterin aus der Garderobe. Mit Entscheid vom 15. Juli 2020 trat die Einzelrichterin auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht ein**. Eine dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht von Graubünden mit Urteil vom 23. November 2020 ab.

B.

B.a. Am 19. Februar 2021 reichte die Vermieterin bei der zuständigen Schlichtungsbehörde ein Schlichtungsgesuch betreffend Ausweisung der Mieterin aus der Garderobe der Lokalität "X." ein. Nachdem sich die Parteien an der Schlichtungsverhandlung nicht hatten einigen können und aussergerichtliche Vergleichsverhandlungen gescheitert waren, wurde am 4. Januar 2022 die Klagebewilligung ausgestellt.
Mit Klage vom 2. Februar 2022 beantragte die Vermieterin beim Regionalgericht Prättigau/Davos, der Mieterin sei zu befehlen, die von ihr gemietete Garderobe "X." binnen 10 Tagen seit Rechtskraft des Ausweisungsurteils vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit den beiden Schlüsseln zurückzugeben (Ziff. 1). Der Mieterin sei bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl Busse nach Art. 292 StGB anzudrohen (Ziff. 2). Werde das Mietobjekt nicht innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Ausweisungsurteils verlassen, sei sie zu berechtigen, polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen (Ziff. 3). Weiter sei die Mieterin zu verpflichten, für die Zeit seit dem 1. Mai 2020 bis zur Rückgabe der Garderobe der Lokalität "X." eine Entschädigung in Höhe von Fr. 720.-- pro Monat zu bezahlen (Ziff. 4).
Mit Entscheid vom 15. Juni 2023 (schriftlich begründet **mitgeteilt am 2. November 2023) hiess das Regionalgericht das Ausweisungsbegehren antragsgemäss gut. Es reduzierte jedoch die geforderte Entschädigung für die Nutzung der Garderobe ab dem 1. Mai 2020 auf Fr. 394.-- pro Monat**. Die Prozesskosten auferlegte es vollständig der Mieterin.

B.b. **Eine dagegen gerichtete Berufung der Mieterin wies das Kantonsgericht von Graubünden (seit dem 1. Januar 2025**: Obergericht des Kantons Graubünden) mit Urteil vom 14. November 2024 ab.
Es erwog, es sei kein Mietvertrag über die Weiternutzung der "Garderobe X." über den 30. April 2020 hinaus nachgewiesen. Die Mieterin habe die Garderobe nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses zu Unrecht nicht zurückgegeben und benutze sie seither ohne rechtliche Grundlage.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Mieterin dem Bundesgericht, das vorinstanzliche Urteil sei aufzuheben und die Ausweisungsklage der Beschwe rdegegnerin sei abzuweisen (Ziff. 1). Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 2). Ihr sei für das erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung von wenigstens Fr. 14'945.-- (inkl. MwSt.) und für das vorinstanzliche Verfahren eine solche von wenigstens Fr. 3'000.-- (inkl. MwSt.) zuzusprechen und die Gerichtskosten des kantonalen Verfahrens seien der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Ziff. 3). Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die

Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.
Mit nachträglicher Eingabe vom 8. Juli 2025 beantragte die Beschwerdeführerin, der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Erwägungen:

1.
Die Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist, unter Vorbehalt hinreichender Begründung (vgl. hiernach E. 2), einzutreten.

2.
Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Beschwerde ist dabei hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1). Für die Beschwerdeantwort gelten dieselben Begründungsanforderungen (BGE 140 III 115 E. 2).
Soweit eine Verletzung von verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht wird, gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es ist im Einzelnen anhand der vorinstanzlichen Erwägungen darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte missachtet wurden oder der Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 III 393 E. 6).

3.
Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).
Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substanziiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

4.

4.1. **Soweit die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Beweiswürdigung kritisiert, ist zu beachten, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist**. Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; 135 II 356 E. 4.2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2; 136 III 552 E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 140 III 264 E. 2.3; 134 II 244 E. 2.2). **Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme** (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3).

4.2. **Eine antizipierte Beweiswürdigung liegt vor, wenn das Gericht zum Schluss kommt, ein an sich taugliches Beweismittel vermöge seine Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer strittigen Tatsache, die es insbesondere aufgrund der bereits abgenommenen Beweismittel gewonnen hat, nicht zu erschüttern** (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; 140 I 285 E. 6.3.1). Bei dieser Überlegung hat das Gericht zu unterstellen, dass das Beweismittel zu Gunsten der Partei ausfällt, die es angerufen hat, und dafür spricht, dass die zu beweisende Behauptung zutrifft (vgl. Urteil 4A_427/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.1.1). Die Behörde kann auf ein beantragtes Beweismittel verzichten, wenn sie ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen durfte, eine weitere Beweiserhebung würde ihre Überzeugung nicht beeinflussen (BGE 134 I 140 E. 5.3; 130 II 425 E. 2.1; je mit Hinweisen). Der Gehörsanspruch ist jedoch verletzt, wenn einem Beweismittel zum vornherein jede Erheblichkeit abgesprochen wird, ohne dass hierfür sachliche Gründe angegeben werden können (BGE 114 II 289 E. 2a). Ob die kantonalen Instanzen diese Grundsätze verletzt haben, prüft das Bundesgericht nur unter dem Gesichtswinkel der Willkür, da insoweit nicht der Umfang des bundesrechtlichen Anspruchs auf Beweis oder rechtliches Gehör, sondern lediglich eine Frage der Beweiswürdigung zu beurteilen ist (BGE 131 I 153 E. 3; 119 Ib 492 E. 5b/bb).

5.
Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, dass sie einen Mietvertrag betreffend die Garderobe der Lokalität "X." über den 30. April 2020 hinaus nachgewiesen habe.

5.1.

5.1.1. **Die Vorinstanz erwog, die Erstinstanz habe mit der Ablehnung der Befragung von C., dem Geschäftsführer der Beschwerdeführerin, in antizipierter Beweiswürdigung keine Gehörsverletzung begangen**. Sie habe dessen Befragung zum einen abgelehnt, weil sie sich aufgrund der erhobenen Beweise bereits eine Meinung gebildet habe, an der eine Einvernahme nichts ändern würde, und zum anderen, weil dessen mündliche Parteiaussage nicht ausreichen würde, um die mit Urkunden unterlegten Behauptungen der Beschwerdegegnerin zu widerlegen. Die Beschwerdeführerin halte dem entgegen, es hätte erst nach der Einvernahme erkannt werden können, ob dessen Aussagen die Behauptungen der Beschwerdegegnerin zu widerlegen vermöchten. Damit lasse sie ausser Acht, dass es um Behauptungen der Beschwerdegegnerin gegangen sei, die von der Erstinstanz als mittels Urkunden und Zeugenaussagen bewiesen erachtet worden seien. Die Beschwerdeführerin bringe nichts vor, was diese erstinstanzliche Wertung hätte in Zweifel ziehen können. Die Ausführungen von C. hätten nichts daran geändert, dass in den Urkunden kein Hinweis auf eine Vermietung der Garderobe über den Endtermin hinaus zu finden gewesen sei und dass der Immobilienverwalter erklärt habe, es sei keine Weitervermietung der Garderobe vereinbart worden. Die weiteren Beweise zeigten, dass die Parteien wichtige Vereinbarungen schriftlich festgehalten hätten.

5.1.2. Die Parteien hätten in der "Übergabe/Inventarliste 2018" [recte: 2019] schriftlich festgehalten, dass die Beschwerdeführerin befugt sei, in der Lokalität "X." Podeste, Wandspiegel und Gitter zu entfernen, eine Tür zur Garderobe zu erstellen und die WC-Anlagen aufzufrischen. **Dies zeige, dass die Parteien ihre Vereinbarungen betreffend die Lokalität "X." einschliesslich deren Garderobe jeweils schriftlich festgehalten hätten.** Es wäre somit zu erwarten gewesen, dass D. (Angestellter der Immobilienverwalterin der Beschwerdegegnerin) in seiner E-Mail vom 3. Oktober 2019 als Antwort auf die explizite Bitte des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin um Bestätigung, dass sie die "Garderobe X." für den "F. Club" benutzen dürften, eine schriftliche Bestätigung abgegeben hätte, falls eine solche Vereinbarung tatsächlich bestanden hätte.
Ein weiteres starkes Indiz dafür, dass keine abweichende Übereinkunft (im Sinne einer Benutzung der Garderobe) bestanden habe, seien die fehlenden Hinweise auf eine abweichende Abmachung über die Garderobe in der "Übergabe/Inventarliste 2018" [recte: 2019]. Darin werde die Garderobe explizit als Teil der Übergabe genannt. Daneben enthielten auch die Mietverträge für den "F. Club" bzw. die Lokalität "X." keinen Hinweis darauf, dass die Garderobe über die Vermietung der Lokalität "X." hinaus für den "F. Club" hätte zur Verfügung stehen sollen. Zu Recht habe die Erstinstanz darauf hingewiesen, dass es für die Beschwerdegegnerin keinen Sinn ergeben hätte, die "Garderobe X." der Beschwerdeführerin für den "F. Club" zu überlassen und damit der Lokalität "X." zu entziehen. Dies hätte deren Vermietbarkeit erheblich verschlechtert, zumal nicht erstellt sei, dass sich dort ein weiterer als Garderobe geeigneter Raum befunden hätte. Die Aussage des Zeugen E. (ehemaliger Mitarbeiter der Beschwerdeführerin), dass D. gesagt habe, sie dürften die Garderobe unten abreissen und "die Garderobe vom X. für immer benützen", sei nicht glaubhaft.

5.1.3. **Entgegen der Beschwerdeführerin könne im Flucht- und Rettungswegkonzept sowie im Brandschutzplan kein klares Indiz für eine Zugehörigkeit der Garderobe der Lokalität "X." zum "F. Club" erblickt werden**. Die Erstinstanz habe zu Recht darauf hingewiesen, dass es sich um ein von einem Dritten erstelltes Dokument handle. Es ergebe sich nicht, auf welche Grundlagen sich das Konzept bezüglich den zum "F. Club" gehörenden Räumlichkeiten stütze. Dies allein spreche gegen eine Wertung des Dokuments als Indiz für die Vermietung der Garderobe an die Beschwerdeführerin über den 30. April 2020 hinaus. Zudem finde die Garderobe im Konzept keine Erwähnung. Sie sei zwar im Brandschutzplan gelb eingefärbt. Unter Berücksichtigung der ansonsten fehlenden Erwähnung der Garderobe im Konzept sei aber davon auszugehen, dass die gelbe Färbung nur anzeige, welche Räume über den jeweiligen Fluchtweg verlassen werden sollen.

5.1.4. **Weiter habe die Erstinstanz zu Recht erwogen, dass keine konkludenten Handlungen erfolgt seien, die auf eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses betreffend die Garderobe der Lokalität "X." hindeuteten.** Der Zeitraum zwischen dem Entscheid des Kantonsgerichts betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (vgl. Sachverhalt lit. A.b hiervor) bis zur Einleitung des vorliegenden Verfahrens genüge nicht zur Annahme einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses. Die Umstände sprächen dagegen. **Die Beschwerdeführerin habe keinen Mietzins für die Garderobe entrichtet, womit auch eine vorbehaltlose** Entgegennahme eines Mietzinses ausscheide. Deren Behauptung, die Benützung der Garderobe sei mit den Mietzinszahlungen für den "F. Club" abgegolten worden, vermöge nicht zu überzeugen. Denn sie mache damit geltend, die Beschwerdegegnerin hätte ihr einen Raum zur Verfügung gestellt, ohne dafür einen Gegenwert zu erhalten. Weiter sei zu berücksichtigen, dass die Parteien zerstritten seien, wie aus der Vielzahl an laufenden Gerichtsverfahren ersichtlich sei. Diese Situation habe bereits vor Ablauf der festen Mietdauer für die Lokalität "X." bestanden.

5.1.5. **Auch die Berichte über die Kontrollen der elektrischen Installationen vom 30. Juli 2019 und vom 4. Oktober 2022 seien weder Belege noch Indizien dafür, dass zwischen den Parteien betreffend die Garderobe der Lokalität "X." weiterhin ein Mietverhältnis bestanden hätte**. Im Kontrollbericht vom 30. Juli 2019 fänden sich keine Ausführungen zur Frage, über welchen Stromkreis welche Installationen in jenem Zeitpunkt Strom bezogen hätten. Vielmehr würden Mängel aufgeführt, die sich

bei der Kontrolle gezeigt hätten. Nichts für sich ableiten könne die Beschwerdeführerin auch aus dem Kontrollbericht vom 4. Oktober 2022. Dieser stelle eine Momentaufnahme dar. Wie die Verhältnisse davor gewesen seien, könne ihm nicht entnommen werden. Insbesondere gebe er keine Antwort auf die Frage, wann und warum die Garderobe der Lokalität "X." dem Stromkreis "F. Club" angeschlossen worden sein soll.

5.2.

5.2.1. **Mit diesen Erwägungen hat die Vorinstanz überzeugend begründet, weshalb sie mit der Erstinstanz einen Mietvertrag zwischen den Parteien über die Nutzung der Garderobe der Lokalität "X." für den "F. Club" über den 30. April 2020 hinaus nicht als nachgewiesen erachtet hat. Dass die vorinstanzliche Beweiswürdigung willkürlich wäre, vermag die Beschwerdeführerin nicht darzutun**. **Sie übergeht bereits, dass es für die Annahme einer willkürlichen Beweiswürdigung nicht ausreicht, dass einzelne Beweismittel bzw. Indizien (z.B. das Flucht- und Rettungskonzept) anders gewürdigt werden könnten**. Vielmehr müsste sie darlegen, dass das Ergebnis der vorinstanzlichen Beweiswürdigung offensichtlich unrichtig ist. Diesbezüglich genügt es nicht, ohne eigentliche inhaltliche Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen eine eigene Würdigung der Umstände zu präsentieren und zu behaupten, diese Elemente seien unzureichend berücksichtigt worden. So beispielsweise, wenn sich die Beschwerdeführerin betreffend das Flucht- und Rettungskonzept im Wesentlichen auf die Aussage beschränkt, dieses weise die Garderobe der Lokalität "X." klar dem "F. Club" zu. Auch betreffend die Stromgruppenzugehörigkeit fehlt es an einer hinreichenden argumentativen Auseinandersetzung mit den überzeugenden vorinstanzlichen Erwägungen.

5.2.2. **Ebenso wenig vermag die Beschwerdeführerin darzutun, dass die Vorinstanz durch die Ablehnung der Parteibefragung ihres Geschäftsführers eine unzulässige antizipierte Beweiswürdigung vorgenommen hätte (vgl. hiervor E. 4.2).** Sie beschränkt sich im Wesentlichen auf die Aussage, ihr Geschäftsführer hätte befragt werden müssen, da er hätte bestätigen können, dass das Mietverhältnis über die Garderobe der Lokalität "X." entsprechend verlängert worden sei. Das genügt nicht, zumal die Beschwerdeführerin auch nicht darlegt, welche konkreten prozesskonform geltend gemachten Behauptungen ihr Geschäftsführer hätte bestätigen können. **Das Beweisverfahren dient nicht dazu, fehlende (substanziierte) Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setzt solche vielmehr voraus (Urteile 4A_24/2021 vom 24. Juni 2021 E. 6.4.2; 4A_449/2017 vom 26. Februar 2018 E. 4.3; je mit Hinweisen).**

5.2.3. Wenn die Beschwerdeführerin beanstandet, dass die Vorinstanz die Zeugenaussage von E. zu Unrecht als unglaubhaft erachte, während sie den Aussagen von D. trotz dessen höchst zweifelhafter Glaubwürdigkeit folge, übergeht sie, dass die Vorinstanz nicht primär die Glaubwürdigkeit der beiden Personen an sich beurteilt hat. Sie hat vielmehr zutreffend geprüft, ob einzelne Aussagen dieser beiden Personen als glaubhaft zu beurteilen sind. Sie hat die Aussage von E., wonach D. gesagt habe, sie dürften "die Garderobe vom X. für immer benützen", als unglaubhaft erachtet. Dies erfolgte namentlich vor dem Hintergrund, dass in der E-Mail vom 3. Oktober 2019 keine schriftliche Bestätigung betreffend eine Nutzung der Garderobe der Lokalität "X." für den "F. Club" erfolgte und die Parteien wichtige Vereinbarungen schriftlich festgehalten hätten. Die Beschwerdeführerin vermag nicht darzutun, dass diese Beweiswürdigung willkürlich wäre oder sonstwie Bundesrecht verletzt. Dass auch D. ausgesagt habe, eine Benützung der Garderobe "X." für den "F. Club" sei diskutiert worden aber nicht zustandegekommen bzw. habe sich mit der Vermietung der Lokalität "X." für den Winter 2020 erübrigt, ändert nichts daran, dass in der E-Mail vom 3. Oktober 2019 keine Erlaubnis betreffend die Nutzung der Garderobe der Lokalität "X." für den "F. Club" gegeben wird. Auch die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass es keinen Sinn ergeben hätte, die Garderobe im Untergeschoss herauszureissen, wenn keine Alternative dafür geboten worden wäre, begründet keine geradezu willkürliche Beweiswürdigung der Vorinstanz. Die Vorinstanz weist diesbezüglich zu Recht darauf hin,

dass in diesem Falle die Garderobe der Lokalität "X." entzogen worden wäre, was deren Vermietbarkeit erheblich verschlechtert hätte. Im Übrigen hat die Vorinstanz in einer eigenen Erwägung (dort E. 4) ausführlich begründet, weshalb die Zeugenaussagen von D. nicht von vornherein unglaubhaft seien. Darauf kann verwiesen werden.
Bei diesem Ergebnis muss nicht auf die vorinstanzliche Eventualbegründung eingegangen werden, wonach D. ohnehin nicht berechtigt gewesen wäre, einen Mietvertrag betreffend die Weiterbenutzung der Garderobe der Lokalität "X." über den 30. April 2020 hinaus abzuschliessen.

5.2.4. **Insgesamt vermag die Beschwerdeführerin nicht darzutun, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen wäre oder Bundesrecht verletzt hätte, indem sie eine Vereinbarung betreffend die Nutzung der "Garderobe X." für den "F. Club" über den 30. April 2020 hinaus nicht als erwiesen erachtet hat**.

5.3. Betreffend die Höhe der Entschädigung für die Nutzung der "Garderobe X." beschränkt sich die Beschwerdeführerin auf die Behauptung, es habe keine Grundlage bestanden, um der Beschwerdegegnerin eine Entschädigung zuzusprechen. Sie legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern es willkürlich sein soll, wenn die Vorinstanz zum Ergebnis gelangt, es sei nicht ersichtlich, weshalb die Benützung der Garderobe der Lokalität "X." mit den Mietzinszahlungen für den "F. Club" hätte abgegolten werden sollen. Diesbezüglich ist namentlich zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen auch keine Mietzinserhöhung betreffend die Miete für die Lokalität "Z." behauptet hat, wo sie den "F. Club" betreibt. **Mit den vorinstanzlichen Erwägungen zur Berechnung der Entschädigung setzt sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde sodann nicht auseinander, womit es damit sein Bewenden hat**.

6.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Damit wird das Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos. Bei diesem Ergebnis wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich gemäss der Praxis des Bundesgerichts.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Graubünden, zweite zivilrechtliche Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Juli 2025

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Gross