



Proz. Nr. 115-2023-27

DIESES DOKUMENT STIMMT MIT DEM ORIGINAL-
ENTSCHEID ÜBEREIN (EINFACH OHNE
ANONYMISIERUNG, UNTERZEICHNUNG UND STEMPEL

Gegen dieses Urteil wurde Berufung erhoben.

Der Fall ist am Obergericht des Kantons Graubünden hängig (ZR1 25 31)

Erstinstanzliches Zivilgericht

Kollegialgericht

Besetzung: Hediger (Vorsitz), Dachauer, Ghiggia, Kasper, Keller

Aktuariat: Bundi

Entscheid

vom: 23. Januar 2025

mitgeteilt ohne schriftliche Begründung am: 27. Januar 2025

mitgeteilt am: 14. Februar 2025

In Sachen

Gemeinde A._____ (klagende Partei),

vertreten durch

Rechtsanwältin Dr. iur. Eva Druey, Villa Zambail, Masanserstrasse 40, 7000 Chur,

gegen

B._____ (beklagte Partei 1),

und

C._____ (beklagte Partei 2),

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Angelo Schwizer, Schwizer Rechts-
anwälte AG, Bischofszellerstrasse 21a, 9201 Gossau SG,

und

D._____ (beklagte Partei 3),

betreffend

Ablauf Baurecht / Rückgabe Baurechtsgrundstück

Das Regionalgericht Prättigau/Davos stellt fest:

A. Mit Baurechtsvertrag vom 22. Dezember 1990 räumte die Bürgergemeinde E.____ F.____, G.____ und B.____ im Miteigentum jedem zu einem Drittel ein unabhängiges und dauerndes Baurecht, basierend auf Art. 779 ff. ZGB, ein. Der Vertrag besagt, das Baurecht beinhalte den Erhalt der Jagdhütte H.____, gebaut auf dem Gemeindeboden in I.____, für die Dauer von 30 Jahren. Für das Baurecht wurde im Grundstück- und Servitutenregister der Gemeinde E.____ (heute A.____) im Sinne von Art. 943 ZGB ein eigenes Blatt, nämlich Nr. 5003, eröffnet. Das Baurecht wurde zu Lasten des Grundstücks Nr. 4882 im Grundbuch der Gemeinde E.____ (heute A.____) eingetragen. Der Baurechtsvertrag galt bis zum 21. Dezember 2020. Kurz zuvor, am 14. Dezember 2020, genehmigte die Gemeindeversammlung der Gemeinde A.____ die Verlängerung ("prolungaziun") des Baurechtsvertrags vom 22. Dezember 1990 zu Gunsten von "G.____, B.____ ed eredis F.____" mit "30 cunter 1 vusch" (KB 8). Da die Parteien bis dato keinen neuen Vertrag unterzeichneten, wurde das streitgegenständliche Baurecht infolge Zeitablaufs per 19. Januar 2021 von Amtes wegen aus dem Grundbuch der Gemeinde A.____ gelöscht.

B. Am 3. November 2021 reichte die Gemeinde A.____ beim Regionalgericht Engiadina Bassa/Val Müstair ihr Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen gegen B.____ und C.____ (als Erbin des F.____) betreffend Herausgabe der erwähnten Jagdhütte ein.

B./1. Mit Beschluss des Kantonsgerichts von Graubünden vom 19. Januar 2022 (JAK 21 30) wurde das Regionalgericht Prättigau/Davos für zuständig erklärt.

B./2. Mit Eingabe vom 8. April 2022 beantragten die Beklagten 1 und 2 die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung des Gesuchs, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne.

B./3. Mit Entscheid vom 5. Mai 2022 (Proz. Nr. 135-2022-91) trat das Regionalgericht Prättigau/Davos (Einzelrichterin) auf das Gesuch der Gemeinde A.____ vom 3. November 2021 kosten- und entschädigungsfällig zulasten der Gemeinde A.____ nicht ein, weil es den Sachverhalt als nicht liquide und die Rechtslage als nicht klar erachtete.

B./4. Dieser Entscheid vom 5. Mai 2022 ist unangefochten geblieben.

C. Am 2. Februar 2023 machte die Klägerin gegen die Beklagten beim Vermittleramt Engiadina Bassa/Val Müstair ein Schlichtungsverfahren rechtshängig. Gegenüber dem Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen neu wurde D.____ als beklagte Partei 3 ins Recht gefasst. Die Vermittlungsverhandlung fand am 1. Mai 2023 statt. Anlässlich

dieser konnten sich die Parteien nicht einigen. Gleichentags wurde die Klagebewilligung ausgestellt. Die amtlichen Kosten von CHF 400.00 gingen zulasten der Klägerin. Sie hat diese bezahlt.

D. Mit Klage vom 13. Juli 2023, eingereicht beim Regionalgericht Engiadina Bassa/Val Müstair, stellte die Klägerin das folgende Rechtsbegehren:

1. *A. Die Beklagten seien zu verpflichten, die Jagdhütte in I._____ Vers. Nr. 284e auf dem Grundstück Nr. 4882 im Grundbuch der Gemeinde A._____ zu räumen, der Klägerin den alleinigen Besitz an der besagten Jagdhütte zu verschaffen und ihr sämtliche zu der Jagdhütte gehörenden Schlüssel auszuhändigen.*

B. Die Gemeinde sei zu ermächtigen, die Jagdhütte Vers.-Nr. 284E auf dem Grundstück Nr. 4882 in I._____ mit polizeilicher Hilfe zu räumen, sofern die Beklagten dem vorstehenden Rechtsbegehren Ziff. I.A. nicht Folge leisten.

2. *Eventualiter seien die Beklagten zu verpflichten, Zug um Zug gegen Bezahlung einer vom Gericht festzusetzenden Heimfallsgebühr die Jagdhütte in I._____ Vers. Nr. 284e auf dem Grundstück Nr. 4882 im Grundbuch der Gemeinde A._____ zu räumen, der Klägerin den alleinigen Besitz an der besagten Jagdhütte zu verschaffen und ihr sämtliche zu der Jagdhütte gehörenden Schlüssel auszuhändigen.*

3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten.*

Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass die Gemeinde am 17. November 2020 den Baurechtsberechtigten, darunter auch den Beklagten, ein Schreiben mit einem Nachtrag zum Baurechtsvertrag für dessen Verlängerung übermittelt habe (vgl. Rz. 15 der Klage). Dieses Schreiben sei sämtlichen Beklagten zugestellt worden. Nach Ablauf der Frist habe der Rechtsvertreter des Beklagten 1 eine Erneuerung des Baurechts beantragt. Zu diesem Zeitpunkt sei das Baurecht jedoch bereits erloschen, weshalb eine Verlängerung, wie sie von der Gemeindeversammlung bewilligt worden war, nicht mehr möglich gewesen sei. Die Gemeinde habe keine Verpflichtung gehabt, die Baurechtsberechtigten über die Möglichkeit einer Verlängerung zu informieren (vgl. Rz. 18 der Klage). Vielmehr sei es den Beklagten obliegen, rechtzeitig entsprechende Schritte zur Verlängerung einzuleiten. Da sich jedoch keiner von ihnen vor Ablauf des Vertrags bei der Gemeinde gemeldet habe, sei das Baurecht am 22. Dezember 2020 erloschen. Folglich sei das Grundstück gemäss Art. 641 ZGB an die Gemeinde zurückzugeben.

E. Mit Beschluss des Kantonsgerichts von Graubünden vom 13. September 2023 (JAK 23 29) wurde das Regionalgericht Prättigau/Davos für örtlich zuständig erklärt.

F. Mit Klageantwort und Widerklage vom 15. Januar 2024 stellten die Beklagten 1 und 2 das folgende Rechtsbegehren (die Beklagte 3 beteiligte sich bis heute nicht am Verfahren):

1. *Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten wird.*
2. *Widerklageweise sei zugunsten der Beklagten 1 und 2 ein selbständiges und dauerhaftes Baurecht für die Dauer von 30 Jahren für die Wohnhütte Nr. 284E «I._____» zulasten des Grundstückes Nr. 4882 des Grundbuches A._____, einzuräumen und das Grundbuchamt Engiadina Bassa / Val Müstair sei anzuweisen, dieses Baurecht im Grundbuch der Gemeinde A._____ einzutragen. Der von den Baurechtsnehmern jährlich zu leistende Baurechtszins sei auf CHF 500 (keine Indexierung) festzusetzen.*
3. *Eventualiter sei die Klägerin zu verpflichten, mit der Beklagten 1 und 2 einen Vertrag über ein selbständiges und dauerhaftes Baurecht für die Dauer von 30 Jahren für die Wohnhütte Nr. 284E «I._____» zulasten des Grundstückes Nr. 4882 des Grundbuches A._____, abzuschliessen und im Grundbuch der Gemeinde A._____ zur Eintragung anzumelden. Der von den Baurechtsnehmern jährlich zu leistende Baurechtszins sei auf CHF 500 (keine Indexierung) festzusetzen.*
4. *Subeventualiter sei die Klägerin zu verpflichten, den Beklagten 1 und 2 einen nach Durchführung des Beweisverfahrens noch zu beziffernden Betrag, mindestens jedoch je CHF 147'500 (gesamthaft mindestens CHF 295'000) zu bezahlen.*
5. *Dem Beklagten 1 sei die unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung durch den Unterzeichneten zu gewähren.*
6. *Unter Kosten und Entschädigungsfolge (zzgl MWST) zulasten der Klägerin.*

Die Beklagten 1 und 2 führten zur Begründung im Wesentlichen an, sie hätten ihr Interesse an einer Verlängerung des Baurechts bereits im Frühjahr 2019 und erneut im Frühjahr 2020 bekundet (vgl. Ziff. 3 der Klageantwort und Widerklage). Zudem habe J._____ am 16. Dezember 2020 im Namen und Auftrag der Gesuchsgegner telefonisch bei der

Gemeinde den Verlängerungsentscheid erfragt, den Wunsch von B. _____ nach Verlängerung des Baurechts bekräftigt und ausdrücklich um Zustellung des entsprechenden Vertrags gebeten (vgl. Ziff. 3.3 der Klageantwort und Widerklage). Trotz dieser Aufforderung sei der Vertrag ihnen nie zugestellt worden (vgl. Ziff. 4 der Klageantwort). Die Gemeinde handle daher zweifellos rechtsmissbräuchlich; ihre Anträge seien folglich nicht zu schützen, und das Baurecht sei zugunsten der Beklagten 1 und 2 widerklagend zu begründen (vgl. Ziff. 5 der Klageantwort und Widerklage).

G. Es fand ein doppelter Schriftenwechsel statt, im Zuge dessen die Klägerin das kosten- und entschädigungsfällige Nichteintreten bzw. Abweisen der Widerklage forderte.

H. Die Hauptverhandlung, zu der mit prozessleitender Verfügung vom 17. September 2024 vorgeladen wurde, fand am 23. Januar 2025 statt. Diesbezüglich wird auf das separat ausgefertigte Protokoll verwiesen. Die Parteien hielten an ihren Rechtsbegehren gemäss schriftlichen Eingaben unverändert fest. Weitere Beweise wurden nicht abgenommen.

I. Mit Eingabe vom 28. Januar 2025, Postaufgabe am 29. Januar 2025, verlangte die klagende Partei die schriftliche Begründung des am 27. Januar 2025 unbegründet mitgeteilten Entscheids. Diese liegt mit diesem Entscheid nun vor.

Das Regionalgericht Prättigau/Davos zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit des Regionalgerichts Prättigau/Davos

1.1. Mit Beschluss vom 19. Januar 2022 (JAK 21 30) erklärte das Kantonsgericht von Graubünden das Regionalgericht Prättigau/Davos für zuständig. Damit fällt die Beurteilung der Klage in die örtliche Zuständigkeit des Regionalgerichts.

1.2. Die Vorladung zur Hauptverhandlung vor dem Regionalgericht in Fünferbesetzung erfolgte durch prozessleitende Verfügung vom 17. September 2024. Die sachliche Zuständigkeit ergab sich zu diesem Zeitpunkt aus Art. 5 Abs. 2 lit. a und d aEGZZPO.

1.3. Mit Inkrafttreten des revidierten Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGZZPO; BR 320.100) am 1. Januar 2025 werden gemäss Art. 21 Abs. 1 EGZZPO alle hängigen Verfahren von den nach neuem Recht sachlich zuständigen Behörden weitergeführt. Demnach entscheiden die Regionalgerichte grundsätzlich in Dreierbesetzung (Art. 70 Abs. 1 Gerichtsorganisationsgesetz [GOG; BR 173.000]). Auf Anordnung des Vorsitzenden kann jedoch eine Fünferbesetzung erfolgen, sofern eine Dreierbesetzung vorgesehen ist (Art. 70 Abs. 4 EGZZPO). Eine entsprechende Anordnung wurde mit der genannten prozessleitenden Verfügung erlassen.

2. Weitere Prozessvoraussetzungen

2.1. Nach Art. 59 Abs. 1 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage oder ein Gesuch ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind.

2.2. Die Prozessvoraussetzungen werden von Amtes wegen geprüft (BSK ZPO-Gehri, Art. 59 N 1). Im Rahmen der streitigen Zivilgerichtsbarkeit zählt die Qualifikation als Zivilsache zu den zwingend zu prüfenden Voraussetzungen (BSK ZPO-Vock/Aeppli, Art. 1 N 3). Liegt eine zivilrechtliche Streitigkeit vor, kann das zuständige Gericht auch öffentlich-rechtliche Vorfragen klären (BSK ZPO-Vock/Aeppli, Art. 1 N 4). Massgeblich für die Beurteilung der Zivilrechtsnatur ist die Rechtsnatur des Streitgegenstandes, der sich aus den Klagebegehren ergibt (BGE 120 II 414 E. 1b).

2.3. Im vorliegenden Fall steht ausser Streit, dass die Rückforderung des strittigen Baurechtsgrundstücks eine zivilrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 1 lit. a ZPO darstellt. Widerklagend beantragen die Beklagten 1 und 2 die Eintragung eines selbständigen und dauernden Baurechts zu ihren Gunsten, gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung. Die Klägerin macht hingegen geltend, dass es sich hierbei um eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit handle, für die das hiesige Zivilgericht gar nicht zuständig sei.

2.4. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist das Zivilgericht für die privatrechtliche Beurteilung der Widerklage zuständig. Massgeblich für die Zivilgerichtsbarkeit ist in erster Linie das (Wider-)Klagebegehren. Vorliegend geht es um die Verpflichtung der Gemeinde zum Abschluss eines Baurechtsvertrages – eine Frage des Privatrechts. Da die Parteien sich in diesem Zusammenhang als gleichrangige Rechtssubjekte gegenüberstehen, fehlt es an einem Subordinationsverhältnis, das eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit begründen könnte. Die Durchsetzung des Gemeindeversammlungsbeschlusses bildet lediglich eine Vorfrage, die das Gericht im Rahmen seiner Entscheidungsbefugnis klären kann. Folglich ist auch auf die Widerklage einzutreten.

2.5. Weitere Prozessvoraussetzungen ergeben sich aus Art. 59 Abs. 2 lit. a und c ZPO. Dazu gehören insbesondere das schutzwürdige Interesse der klagenden Partei an der gerichtlichen Beurteilung sowie die Partei- und Prozessfähigkeit der Beteiligten. Hingegen stellt die Frage der Passivlegitimation keine Prozessvoraussetzung dar. Fehlt es an der Aktiv- oder Passivlegitimation, führt dies nicht zu einem Nichteintretensentscheid, sondern zur materiellen Abweisung der Klage (BGer 4A_603/2014 vom 11. November 2015 E. 4.2 mit weiteren Hinweisen).

2.6. In der Hauptverhandlung erklärte die Rechtsvertreterin der Klägerin den bedingten Rückzug der Klage gegenüber der Beklagten 3, D. _____, unter der Voraussetzung,

dass diese weder Erbin des Nachlasses von F. _____ sei noch als Besitzerin oder Störerin der Jagdhütte in I. _____ in Erscheinung trete.

2.7. Gemäss der Dispositionsmaxime steht es der klagenden Partei frei, ihre Klage jederzeit zurückzuziehen. Ebenso obliegt es ihr, zu bestimmen, gegen wen sie die Klage erhebt und aufrechterhält. Das Gericht kann diese Entscheidung nicht an sich ziehen, indem es über den Fortbestand der Klage unter bestimmten Bedingungen befindet.

2.8. Ein wirksamer Klagerückzug setzt eine vorbehaltlose Erklärung voraus. Da ein solcher vorbehaltloser Rückzug nicht erfolgt ist, bleibt die Beklagte 3, D. _____, weiterhin Partei des Verfahrens, und die Klage richtet sich nach wie vor gegen sie. Die Frage der Passivlegitimation ist vielmehr anschliessend zu prüfen.

3. Zur Klage auf Herausgabe der Jagdhütte

3.1. Die Klägerin, die Gemeinde A. _____, beantragt gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB (sog. Eigentumsfreiheitsklage), dass die Beklagten die Jagdhütte in I. _____ räumen, ihr den ungestörten Besitz daran verschaffen und sämtliche dazugehörigen Schlüssel aushändigen. Der Herausgabeanspruch stützt sich auf die Begründung, dass der Baurechtsvertrag abgelaufen und nicht verlängert worden sei. Da die Beklagten somit kein Nutzungsrecht mehr an der Jagdhütte hätten, seien sie zur Rückgabe verpflichtet. Während die Beklagten 1 und 2 diesem Begehren widersprechen, hat sich die Beklagte 3 nicht dazu geäussert.

3.2. Es steht ausser Streit, dass der strittige Baurechtsvertrag über die Jagdhütte in I. _____ ("contrat da dret da fabrica") mit Ablauf des Monats Dezember 2020 endete und keine Verlängerung zwischen den Parteien erfolgte (Beleg: KB 2).

3.3. Vor Ablauf des Vertrags hat jedoch die Gemeindeversammlung ("radunanza cumünala"), welche für die Vergabe (und damit auch für die Erneuerung) von Baurechten zuständig ist (Art. 31 Ziff. 5 der Gemeindeverfassung der Gemeinde A. _____, KB 9) mit deutlicher Mehrheit (30 Stimmen gegen 1 Stimme) die Verlängerung des strittigen Baurechtsvertrags genehmigt ("La radunanza va d'accord culla porposta ed approvescha la prolungaziun dal contrat"). Damit wurde der Gemeindevorstand ausdrücklich beauftragt, die Vertragsverlängerung umzusetzen.

3.4. Der Gemeindevorstand ist bei der Verwirklichung seiner Aufgabe grundsätzlich an den Willen der Stimmberechtigten gebunden. Bei der Konkretisierung und Individualisierung dieses Willens besitzt der Gemeinderat jedoch einen gewissen Ermessensspielraum, indem es in seiner Befugnis steht, alle zweckentsprechenden Vorkehrungen anzuordnen und die Modalitäten des Vollzuges festzulegen. Ein Versammlungsbeschluss kann in der Regel nicht alle Einzelheiten fixieren. Soweit dadurch das wesentliche Konzept nicht verändert wird, ist es Sache der Exekutive, selbständig Detailfragen zu lösen und die notwendigen Ergänzungen und Modifikationen vorzunehmen. Der Wille

der Stimmberechtigten, wonach der Baurechtsvertrag weiterzuführen ist, war in casu indes klar und vom Gemeindevorstand umzusetzen. Diesbezüglich bestand kein Ermessensspielraum seitens der Gemeinde.

3.5. Angesichts der Vorgeschichte und der Bedeutung des Sachverhalts hätte von der Gemeinde bzw. dessen Vorstand erwartet werden dürfen (und müssen), dass der Verlängerungsantrag mit der gebotenen Sorgfalt, insbesondere durch Versendung per Einschreiben, übermittelt wird. Es liegt jedoch kein Nachweis vor, dass das entsprechende Dokument – das in den Akten nicht unterzeichnet vorliegt (KB 11) – tatsächlich versandt oder von den Beklagten empfangen wurde. Für das Gericht bestehen daher erhebliche Zweifel, ob der Gemeindevorstand seiner Verpflichtung zur Verlängerung des Vertrags ordnungsgemäss nachgekommen ist. Selbst wenn der alt Gemeindepräsident von A. _____ – im Amt bis zum 31. Dezember 2024 –, Herr K. _____, als Zeuge ausgesagt hätte, sie hätten den Vertrag dem Beklagten 1 und/oder der Beklagten 2 rechtzeitig zugestellt, hätte dies an der Beurteilung des Gerichts nichts geändert, da der Beweiswert einer solchen Aussage aufgrund der Nähe des alt Gemeindepräsidenten zur Streitsache gering gewesen und daher mit einem zusätzlichen Beweismittel, das gegenständlich fehlt, hätte unterlegt werden müssen (KGer GR ZK1 22 184 / ZK1 22 186 v. 21.12.2023 E. 3.3).

3.6. Der Wille der Gemeinde, den Baurechtsvertrag zu verlängern, wurde, wie erwähnt, klar dokumentiert. Es gab sogar einen von der Gemeindeversammlung genehmigten Entwurf. Dennoch ist die Gemeinde ihrer Verpflichtung offenbar nicht in ausreichendem Masse nachgekommen. Dies führt zu einem widersprüchlichen Verhalten seitens der Klägerin: Einerseits hat die "radunanza cumünala" im Namen der Gemeinde die Verlängerung genehmigt, andererseits fordert der Gemeindevorstand, nun ebenfalls im Namen der Gemeinde, die Räumung und Ausweisung der Beklagten. Ein solches Verhalten steht im Widerspruch zur klaren Beschlusslage und untergräbt die Rechtssicherheit.

3.7. Die Argumentation der Klägerin, wonach eine Verlängerung des Baurechtsvertrags rechtlich etwas grundlegend anderes sei als die Begründung eines neuen Baurechts (Schreiben vom 5. Juli 2021, Beleg: BB 8), vermag nicht zu überzeugen. Diese Begründung erscheint vielmehr vorgeschoben, da faktisch durch die Verlängerung bzw. Neubegründung derselbe Zustand – ein intaktes Baurecht – hergestellt würde. Massgebend war und ist der Wille der Stimmberechtigten. Die konkrete Umsetzung ist dann Sache des Vorstands.

3.8. Zu Recht betonten die Beklagten 1 und 2 anlässlich der Hauptverhandlung, dass der Gemeindevorstand eine Verlängerung ("prolungaziun") nicht traktandiert hätte, wenn auf der Seite der Beklagten 1 und 2 kein Interesse daran bestanden hätte (s. Plädoyer RA Dr. Schwizer, Ziff. 2.1). Die Familie hat die Jagdhütte selber erbaut. Wieso sollten alle daran kein Interesse mehr haben (s. Plädoyer RA Dr. Schwizer, Ziff. 2)? Diese Frage liess die Klägerin unbeantwortet.

3.9. Zudem zeigt das Protokoll vom 12. Dezember 2020 in einem vergleichbaren Fall, in dem die Erben noch zu ermitteln waren, dass die Möglichkeit einer Verlängerung oder eines Neuabschlusses ausdrücklich offenblieb ("la prolungaziun respectivamaing la pussibilità da stipular ün nouv contrat da dret da fabrica", KB 8). Dies unterstreicht, dass die Gemeinde gewillt war, die Baurechte aufrechtzuerhalten – unabhängig von der konkreten vertraglichen Ausgestaltung.

3.10. Aufgrund des Willens seitens der Beklagten 1 und 2, den Vertrag fortzuführen, und des übereinstimmenden Willens der Gemeindeversammlung ist es der Klägerin nicht gelungen, nachzuweisen, dass die Beklagten "unrechtmässige Besitzer" der Jagdhütte wären und sie kein geschütztes Recht daran hätten. Ein Herausgabeanspruch nach Art. 641 ZGB besteht nur dann und nur insoweit, als die Besitzer zur Herausgabe verpflichtet sind. In Art. 641 ZGB findet diese Selbstverständlichkeit insofern Niederschlag, als das vom Gesetzgeber verwendete Wort "vorenthält" bereits die mangelnde Berechtigung des Besitzers zum Ausdruck bringt (vgl. BSK ZGB II-Wolf/Wiegand, Art. 641 N 49). Hierbei genügt auch ein "Anspruch" seitens der Besitzenden (ebenda, N 50). Vorliegend stellt das Gericht fest, dass ein solcher Anspruch, auf ein Baurecht, unabhängig davon, wie es begründet wird, seitens der Beklagten grundsätzlich besteht und sie die Jagdhütte der Gemeinde nicht vorenthalten. Vielmehr haben sie grundsätzlich Anspruch auf eine Weiterführung des Baurechts in Form einer Verlängerung/Neubegründung.

3.11. Vor dem Hintergrund der dargestellten Sach- und Rechtslage kann die Eigentumsfreiheitsklage der Gemeinde keinen Erfolg haben und ist daher abzuweisen. Da die Klage abzuweisen ist, erübrigt sich eine weitere Prüfung bzw. Festsetzung einer Heimfallsgebühr, wie die Klägerin eventualiter in Ziff. 2 des Rechtsbegehrens vorbringt.

4. Zur Widerklage

4.1. Die Beklagten 1 und 2 beantragen widerklagend die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts für die Dauer von 30 Jahren, verbunden mit bestimmten Bedingungen.

4.2. Das Rechtsbegehren muss so präzise formuliert sein, dass es im Falle einer Gutheissung direkt in ein vollstreckbares Urteil überführt werden kann. Dies ist hier bereits deshalb nicht gegeben, weil die Beklagten 1 und 2 – abgesehen vom Baurechtszins – keinerlei konkrete Angaben zu den wesentlichen Vertragsinhalten machen.

4.3. Erschwerend kommt hinzu, dass sie zwar zu jener Personengruppe gehören, für die die Gemeindeversammlung eine Vertragsverlängerung beschlossen hat, jedoch nicht die einzigen Begünstigten sind. Die Verlängerung wurde ausdrücklich für G.____, B.____ und die Erben des F.____ genehmigt. Damit sind nicht alle betroffenen Parteien im Verfahren vertreten, was die Klägerin zu Recht beanstandet.

4.4. Das Regionalgericht kann nicht ohne Anhörung sämtlicher Berechtigten entscheiden, ob das Baurecht nur einem Teil dieser Gruppe zugesprochen werden kann. Es wäre an den Beklagten 1 und 2 gelegen, nachzuweisen, dass ausschliesslich sie zur Verlängerung berechtigt sind. Aus der aus Händen des Regionalgerichts Engiadina Bassa/Val Müstair edierten Erbenbescheinigung ist zwar ersichtlich, wer die Erben des F._____, verstorben am 11. Juni 2005 in L._____, sind, doch nicht, wer die Erben der Ehefrau von F._____ sind, die als Nachverstorbene ihren Ehemann beerbt hat. Das Begehren der Beklagten 1 und 2 auf Edition der Erbenbescheinigung ihrer Mutter M._____, verstorben am 16. Mai 2016 in A._____, aus Händen des Regionalgerichts Engiadina Bassa/Val Müstair konnte nicht erfüllt werden, da eine solche offenbar bislang von keinem Erben verlangt und vom Regionalgericht Engiadina Bassa/Val Müstair deshalb auch nicht ausgestellt wurde. Demnach haben die Beklagten 1 und 2 den Beweis, dass ausschliesslich sie und nicht noch weitere Erben ihrer Eltern zur Verlängerung berechtigt sind, nicht erbracht. Stattdessen beschränkten sie sich auf die pauschale Behauptung, einen Anspruch darauf zu haben. Aus diesem Grund ist ihre Widerklage abzuweisen. Entsprechend ist auch Ziff. 3 der Widerklage abzuweisen. Das Gericht kann die Klägerin nicht verpflichten, mit den Beklagten 1 und 2 einen Vertrag abzuschliessen.

4.5. Aufgrund der Abweisung der Klage wird auch Ziff. 4 der Widerklage (Heimfallentschädigung) obsolet und braucht nicht mehr entschieden zu werden.

5. Rechtsfolgen der Abweisung der Klage und Widerklage

5.1. Es ist dem hiesigen Regionalgericht klar, dass die vertragslose Situation zwischen den Parteien für beide unbefriedigend ist. Nach der Abweisung der Klage obliegt es den Parteien, sich gemeinsam um eine sachgerechte und praktikable Lösung der vorliegenden Situation zu bemühen und den Willen der Gemeindeversammlung zu respektieren. Da derzeit keine abschliessende Klärung darüber besteht, ob, mit wem genau und unter welchen Bedingungen ein Baurecht fortgeführt oder neu begründet werden könnte, bleibt auch die Frage einer etwaigen Heimfallentschädigung offen.

5.2. Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass das Urteil die Notwendigkeit betont, den im Gemeinwesen getroffenen Beschlüssen, insbesondere solchen mit eindeutiger demokratischer Legitimation, Geltung zu verschaffen. Die Parteien sind daher angehalten, die Entscheidung der "radunanza cumünala" zu respektieren und in Verhandlungen eine tragfähige Lösung zu finden, die den Interessen beider Seiten Rechnung trägt. Dies ist nicht nur eine Frage der Rechtsdurchsetzung, sondern auch der Wahrung des gesellschaftlichen Friedens und der Rechtssicherheit.

6. Kosten und Parteientschädigungen

6.1. Die Gerichtskosten werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO von Amtes wegen festgesetzt und verteilt. Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Erhebt die beklagte Partei Widerklage, ist für die Prozesskostenverteilung das Ergebnis

der Hauptsache sowohl mit dem Klage- als auch dem Widerklagebegehren zu vergleichen (vgl. HGer AG, 5.7.2022, HOR.2018.25, E. 7.1; HGer ZH, 31.8.2021, HG190075, E. IV.1). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt.

6.2. Beide Parteien sind mit ihren Begehren, Klage bzw. Widerklage, vollständig unterlegen. Die Verteilung der Gerichtskosten hat direkt gemäss dem jeweiligen Umfang des Unterliegens der Parteien zu erfolgen. Hierbei bleibt zu erwähnen, dass die Beklagte 3, welche sich auf den Prozess nicht eingelassen hat, wie die Klägerin zu Recht ausführte, keinen Mehraufwand verursacht hat. In Anwendung von Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (VGZ; BR 320.210) sowie aufgrund der Komplexität des Falles sind die Gerichtskosten für den begründeten Entscheid auf CHF 6'000.00 festzusetzen. Die Kosten sind demnach je hälftig auf die Klägerin und die Beklagten 1 und 2 zu verlegen.

6.3. Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 6'000.00 gehen im Umfang von CHF 3'000.00 zulasten der Gemeinde A._____ und im Umfang von je CHF 1'500.00 zulasten von B._____ und C._____. Die auf die Gemeinde A._____ entfallenden CHF 3'000.00 werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 4'000.00 verrechnet. CHF 1'000.00 werden der Gemeinde A._____ durch das Gericht/den Kanton Graubünden zurückerstattet, sobald der vorliegende Entscheid rechtskräftig ist (s. Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die auf B._____ entfallenden CHF 1'500.00 gehen mit Rücksicht auf den Entscheid des Regionalgerichts Prättigau/Davos vom 13. Februar 2024 betreffend unentgeltliche Rechtspflege (Proz. Nr. 135-2024-16) – unter Vorbehalt von Art. 123 ZPO – einstweilen zulasten des Kantons Graubünden und werden aus der Gerichtskasse bezahlt. B._____ ist zur Rückzahlung dieser CHF 1'500.00 an den Kanton Graubünden verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons Graubünden verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens. Die auf C._____ entfallenden CHF 1'500.00 werden bei ihr erhoben.

6.4. Bei Einreichung der Klage, wie gegenständlich erfolgt, werden die Kosten des Schlichtungsverfahrens zur Hauptsache geschlagen (Art. 207 Abs. 2 ZPO). Die Kosten des Vermittleramts Engiadina Bassa/Val Müstair in Höhe von CHF 400.00 gehen im Umfang von CHF 200.00 zulasten der Gemeinde A._____ und im Umfang von je CHF 100.00 zulasten von B._____ und C._____. Die ganzen CHF 400.00 werden indes bei der Gemeinde A._____ bezogen. Sie hat diese CHF 400.00 dem Vermittleramt bereits bezahlt. B._____ und C._____ haben die je auf sie entfallenden CHF 100.00 der Gemeinde A._____ zu erstatten/bezahlen.

6.5. Die Parteientschädigungen werden entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wettgeschlagen.

6.6. Rechtsanwalt Dr. iur. Angelo Schwizer wird gestützt auf die B._____ gewährte Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (Proz. Nr. 135-2024-16) – unter Vorbehalt

von Art. 123 ZPO – einstweilen zulasten des Kantons Graubünden aus der Gerichtskasse mit CHF 3'943.50 (inkl. Reisespesen, Pauschalspesen und MWST) entschädigt.

6.7. Diese Parteientschädigung berechnet sich wie folgt: Rechtsanwalt Dr. iur. Angelo Schwizer weist gemäss Honorarnote einen Zeitaufwand von insgesamt 34.5 Stunden aus (29.54 Stunden zuzüglich 5 Stunden für die Hauptverhandlung). Zur Anwendung bringt er einen anrechenbaren Stundenansatz von CHF 200.00 (s. dazu auch Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [Honorarverordnung, HV; BR 310.250]), woraus sich ein Honorar von CHF 6'900.00 ergibt (gerundet $34.5 \cdot 200$).

6.8. Hinzu kommen Reisespesen in Höhe von CHF 189.00 sowie pauschale Spesen von 3 % auf CHF 6'900.00 (CHF 207.00), sodass sich ein Zwischentotal von CHF 7'296.00 ergibt. Zuzüglich der Mehrwertsteuer von 8.1 % (CHF 591.00) beläuft sich der Gesamtbetrag auf CHF 7'887.00 ($6'900 + 189 + 207 + 591$).

6.9. Da Rechtsanwalt Dr. iur. Angelo Schwizer sowohl den Beklagten 1 als auch die Beklagte 2 vertreten hat, sind die Kosten hälftig aufzuteilen. Der anteilige Betrag pro Partei beträgt somit CHF 3'943.50 ($7'887/2$).

6.10. B._____ ist zur Rückzahlung dieser CHF 3'943.50 an den Kanton Graubünden verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons Graubünden verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens.

Das Regionalgericht Prättigau/Davos erkennt:

1. Die Klage der Gemeinde A. _____ vom 13. Juli 2023 wird abgewiesen.
2. Die Widerklage von B. _____ und C. _____ vom 15. Januar 2024 wird abgewiesen.
3. Die Gerichtskosten dieses begründeten Entscheids (Entscheidunggebühr) in Höhe von CHF 6'000.00 gehen im Umfang von CHF 3'000.00 zulasten der Gemeinde A. _____ und im Umfang von je CHF 1'500.00 zulasten von B. _____ und C. _____. Die auf die Gemeinde A. _____ entfallenden CHF 3'000.00 werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von CHF 4'000.00 verrechnet. CHF 1'000.00 werden der Gemeinde A. _____ durch das Gericht/den Kanton Graubünden zurückerstattet, sobald der vorliegende Entscheid rechtskräftig ist. Die auf B. _____ entfallenden CHF 1'500.00 gehen mit Rücksicht auf den Entscheid des Regionalgerichts Prättigau/Davos vom 13. Februar 2024 betreffend unentgeltliche Rechtspflege (Proz. Nr. 135-2024-16) – unter Vorbehalt von Art. 123 ZPO – einstweilen zulasten des Kantons Graubünden und werden aus der Gerichtskasse bezahlt. B. _____ ist zur Rückzahlung dieser CHF 1'500.00 an den Kanton Graubünden verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons Graubünden verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens. Die auf C. _____ entfallenden CHF 1'500.00 werden bei ihr erhoben.
4. Die Kosten des Vermittleramts Engiadina Bassa/Val Müstair in Höhe von CHF 400.00 gehen im Umfang von CHF 200.00 zulasten der Gemeinde A. _____ und im Umfang von je CHF 100.00 zulasten von B. _____ und C. _____. Die ganzen CHF 400.00 werden indes bei der Gemeinde A. _____ bezogen. Sie hat diese CHF 400.00 dem Vermittleramt bereits bezahlt. B. _____ und C. _____ haben die je auf sie entfallenden CHF 100.00 der Gemeinde A. _____ zu erstatten/bezahlen.
5. Die Parteientschädigungen werden wettgeschlagen. Rechtsanwalt Dr. iur. Angelo Schwizer wird gestützt auf die B. _____ gewährte Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (Proz. Nr. 135-2024-16) – unter Vorbehalt von Art. 123 ZPO – einstweilen zulasten des Kantons Graubünden aus der Gerichtskasse mit CHF 3'943.50 (inkl. Reisespesen, Pauschalspesen und MWST) entschädigt. B. _____ ist zur Rückzahlung dieser CHF 3'943.50 an den Kanton Graubünden verpflichtet, sobald er dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons Graubünden verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens.
6. Gegen diesen Entscheid kann zivilrechtlich Berufung geführt werden. Diese ist beim Obergericht von Graubünden, Poststrasse 14, Postfach 370, 7001 Chur,

innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

7. Der Kostenentscheid ist selbständig mit Beschwerde anfechtbar. Diese ist beim Obergericht von Graubünden, Poststrasse 14, Postfach 370, 7001 Chur, innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

8. Mitteilung an:

- Frau Rechtsanwältin Dr. iur. Eva Druey, Villa Zambail, Masanserstrasse 40, 7000 Chur (im Doppel, auch zuhanden der Mandantschaft)
- Rechtsanwalt Dr. iur. Angelo Schwizer, Schwizer Rechtsanwälte AG, Bischofszellerstrasse 21a, 9201 Gossau SG (dreifach, auch zuhanden der Mandantschaft)
- D. _____

sowie nach Eintritt der Vollstreckbarkeit im Dispositiv an:

- Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Abteilung Rechnungswesen, Steinbruchstrasse 18, Postfach, 7001 Chur

Für das Regionalgericht Prättigau/Davos:

Vorsitz

Aktuariat

Hediger

Bundi