



Proz. Nr. 115-2024-4

Gegen diesen Entscheid wurde beim Obergericht des Kantons Graubünden Berufung erhoben (ZR2 25 38). Der Fall ist derzeit am Bundesgericht hängig (4A_447/2026)

Erstinstanzliches Zivilgericht

Einzelgericht

Richterin: Vizepäsidentin MLaw Nicole Lenz

Aktuariat: lic. iur. Daniel Zurkinden

Entscheid

vom: 8. April 2025

ohne schriftliche Begründung mitgeteilt am: 22. April 2025

mitgeteilt am: 29. Juli 2025

In Sachen

A. _____ (Kläger)

vertreten durch

Rechtsanwalt lic. iur. HSG Hermann Just

gegen

Kanton Graubünden, vertreten durch das Amt für Gemeinden Graubünden, Rosenweg
4, 7001 Chur (**Beklagter**)

wiedervertreten durch

Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Castelberg

betreffend

Anfechtung Kündigung (Art. 271 OR), evtl. Erstreckung

Das Regionalgericht Viamala stellt fest:

A. Mit Mietvertrag vom 23./27. Mai 2013 mietete A. _____ vom Kanton Graubünden, vertreten durch das Departement für Finanzen und Gemeinden, wiedervertreten durch das Amt für Gemeinden, eine Fläche von ca. 140 m² (Parzelle 1) sowie zwei Parkplätze (P1 und P2) auf dem eigens für Fahrende errichteten Standplatz B. _____ im Gemeindegebiet von O.1. _____. Mit Schreiben vom 10. August 2022 kündigte der Kanton Graubünden den Mietvertrag per Ende November 2022.

B. Am 9. September 2022 focht A. _____ die Kündigung bei der Schlichtungsstelle für Mietsachen Viamala an. Eventualiter wurde eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt. Die Parteien konnten sich anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 1. Dezember 2022 nicht einigen. Am 8. Dezember 2022 stellte die Vermittlerin die Klagebeurteilung aus, die folgende Rechtsbegehren enthält:

Rechtsbegehren Kläger:

1. *Es sei festzustellen, dass die Kündigung per Ende November 2022 nicht gültig ist und die Kündigung vom 10. August 2022 sei für nichtig, allenfalls ungültig zu erklären.*
2. *Eventualiter sei das Mietverhältnis für sechs Jahre definitiv, eventualiter für eine nach richterlichem Ermessen festzusetzenden Dauer zu erstrecken.*
3. *Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.*

Rechtsbegehren Beklagter:

1. *Auf das klägerische Rechtsbegehren sei mangels Zuständigkeit nicht einzutreten. Die Eingabe sei an die zuständige Behörde weiterzuleiten.*
2. *Eventualiter sei das Feststellungsbegehren abzuweisen.*
3. *Subeventualiter sei eine Mieterstreckung nach richterlichem Ermessen davon abhängig zu machen, dass der Mieter innert von der Schlichtungsbehörde zu setzender Frist Ordnung herstellt, widrigenfalls die Erstreckung dahinfällt.*
4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Klägers.*

C. Mit Entscheid der Einzelrichterin am Regionalgericht Viamala vom 15. September 2022 wurde A. _____ für das vorliegende Verfahren mit Wirkung ab dem 9. September 2022 die unentgeltliche Rechtspflege mit Rechtsvertretung durch Rechtsanwalt lic. iur. Hermann Just gewährt (Proz. Nr. 135-2022-235).

D. Die Klage vom 24. Januar 2023 ging am 25. Januar 2023 beim Regionalgericht Viamala ein (Proz. Nr. 115-2023-1). Sie enthält folgende Rechtsbegehren:

Rechtsbegehren Kläger:

1. *Es sei festzustellen, dass die Kündigung per Ende November 2022 nicht gültig ist und die Kündigung vom 10. August 2022 sei für nichtig, allenfalls ungültig zu erklären.*
2. *Eventualiter sei das Mietverhältnis für sechs Jahre definitiv zu erstrecken.*
3. *Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.*

E. Mit prozessleitender Verfügung vom 2. Februar 2023 wurde das Verfahren zur Vereinfachung des Prozesses vorerst auf die Frage der Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses beschränkt. Da die Klage eine Begründung enthielt, wurde dem Amt für Gemeinden Frist zur schriftlichen Stellungnahme angesetzt. Dieses schloss mit Eingabe vom 16. Februar 2023 auf Abweisung der Klage, da die Schlichtungsstelle die Sache infolge Unzuständigkeit an das (damalige) Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hätte weiterleiten oder einen Nichteintretensentscheid hätte fällen müssen. Die Hauptverhandlung zur Teilfrage der Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses fand am 17. April 2023 statt. Mit Entscheid des Kollegialgerichts am Regionalgericht Viamala vom 17./19. April 2023 wurde festgestellt, dass der vorgenannte Mietvertrag dem öffentlichen Recht untersteht und auf die Klage vom 24. Januar 2023 wurde nicht eingetreten. Eine hiergegen vom Kläger erhobene Beschwerde hiess das (damalige) Kantonsgericht von Graubünden mit Urteil vom 8. Januar 2024 (ZK2 23 40) gut. Der angefochtene Entscheid vom 17./19. April 2023 wurde aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

F. Nachdem das Urteil vom 8. Januar 2024 unangefochten in Rechtskraft erwachsen und dem Beklagten mit prozessleitender Verfügung vom 26. Februar 2024 Frist zur Stellungnahme angesetzt worden war (das Verfahren wurde neu unter der Proz. Nr. 115-2024-4 geführt), stellte jener mit Eingabe vom 31. Mai 2024 folgende Rechtsbegehren:

Rechtsbegehren Beklagter:

1. *Die Klage vom 24. Januar 2023 sei vollumfänglich abzuweisen.*
2. *Eventualiter sei die Erstreckung des Mietverhältnisses auf ein Jahr zu beschränken.*
3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Klägers.*

G. Mit prozessleitender Verfügung vom 3. Juni 2024 unterbreitete der damalige Vorsitzende den Parteien einen Vergleichsvorschlag. Dieser wurde abgelehnt.

H. In der Folge wurde ein zweiter Rechtsschriftenwechsel angeordnet. Die Replik datiert vom 9. September 2024, die Duplik vom 25. Oktober 2024. An den Rechtsbegehren wurde jeweils festgehalten.

I. Mit Eingaben vom 27. November 2024 und 10. Januar 2025 (Kläger) sowie vom 12. Dezember 2024 (Beklagter) machten die Parteien sodann von ihrem unbedingten Replikrecht Gebrauch.

J. Mit prozessleitender Verfügung vom 19. Februar 2025 wurden die eingereichten Urkunden zu den Akten genommen. Weiter wurde festgehalten, die Akten der Verfahren Proz. Nr. 115-2023-1 (Prozedurnummer des vorliegenden Verfahrens bis zum Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 8. Januar 2024) und Proz. Nr. 115-2024-19 (während laufendem Verfahren vom Kanton Graubünden eingereichte Eigentumsfreiheitsklage gegen A._____) würden beigezogen und ein Augenschein werde einstweilen nicht durchgeführt. Die Anträge auf Zeugenbefragungen wurden abgewiesen. Ob eine Parteibefragung (insbesondere des Klägers) ergehe, werde an der Verhandlung zu entscheiden sein.

K. Die Hauptverhandlung, zu der mit prozessleitender Verfügung vom 13. März 2025 vorgeladen worden war, fand am 8. April 2025 statt. Diesbezüglich wird auf das separat ausgefertigte Protokoll verwiesen.

L. Der Entscheid ohne schriftliche Begründung wurde den Parteien am 22. April 2025 mitgeteilt. Mit Eingabe vom 2. Mai 2025 ersuchte der Rechtsvertreter des Klägers um schriftliche Begründung des Entscheids.

Das Regionalgericht Viamala zieht in Erwägung:

1. Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig (Art. 33 ZPO). Das Mietobjekt befindet sich in der Gemeinde O.1._____. Die örtliche Zuständigkeit des Regionalgerichts Viamala ist damit gegeben.

a) Das Bundesgericht hat in BGE 142 III 402, E. 2.5, erwogen, dass alle Ausweisungsverfahren, in deren Rahmen auch die Gültigkeit einer miet- oder pachtrechtlichen Kündigung zu beurteilen ist, im vereinfachten Verfahren zu führen sind. Der Streitwert beläuft sich gemäss dem unangefochten in Rechtskraft erwachsenen Entscheid des (damaligen) Kantonsgerichts von Graubünden vom 8. Januar 2024 (ZK2 23 40, dortige E. 1.2) auf CHF 9'750.00 (3 x CHF 250.00 + 36 x CHF 250.00), sodass die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gestützt auf Art. 243 Abs. 1 aZPO auch dann anzuwenden

wären, wenn es sich nicht um eine mietrechtliche Kündigung im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c aZPO handeln sollte.

b) Damit entscheidet die Einzelrichterin über die Angelegenheit (Art. 5 Abs. 2 lit. b EGzZPO i.V.m. Art. 21 Abs. 1 EGzZPO).

2. a) Der Kläger liess in der Replik vom 9. September 2024 sinngemäss vortragen, er gehe einer geschäftlichen Tätigkeit (Altmetallhandel) nach (act. I/4, Rz. 10). Dies wurde seitens des Beklagten in der Duplik vom 25. Oktober 2024 bestritten (act. I/5, Rz. 16). Zum Beweis wurde seitens der Klägerschaft lediglich der Standbericht 2021 Halteplätze für Fahrende in der Schweiz (kB 7, S. 12 und 17) resp. ein Augenschein beim Mietobjekt sowie die Parteibefragung offeriert (act. I/4, Rz. 10 und 16). Aus dem fraglichen Bericht kann selbstredend nicht auf eine Geschäftstätigkeit des Beklagten geschlossen werden. Auch kann der Bestand derselben nicht mittels eines Augenscheins eruiert werden. Derart hätten höchstens die gelagerten Gegenstände betrachtet werden können, woraus jedoch nicht zwingend auf einen Altmetallhandel geschlossen werden kann. Vielmehr wäre eine geschäftliche Tätigkeit mittels Einlage von entsprechenden Geschäftsurkunden nachzuweisen gewesen, was jedoch nicht getan wurde. Dies obwohl Erlöse oder überhaupt der An- und Verkauf von Metallen leicht hätten beigebracht werden können (Kontoauszüge, Belege über Barzahlungen etc.). Entsprechend konnte auch auf die Befragung des Klägers als Partei verzichtet werden. Dies muss umso mehr gelten, als bereits in der Stellungnahme vom 16. Februar 2023 ausgeführt worden war, der Materialumschlag sei wirtschaftlich gesehen ein Nullsummenspiel, da der Erlös (Verkauf Altmetall) den Aufwand (Kosten für Transport zu Abnehmern im Unterland) gerade decke (Proz. Nr. 115-2023-1, act. II/2, Ziff. A/9). Dies blieb unbestritten. Der Kläger bezieht zudem Sozialhilfe, was sich aus der Verfügung der Gemeinde O.1._____ vom 12. Juli 2024 ergibt (kB 5). Dass dies nach wie vor der Fall ist, bestätigte der Rechtsvertreter des Klägers im Rahmen seines Plädoyers an der Hauptverhandlung (act. VII/2, Ziff. IV/2). In der Replik vom 9. September 2024 wurde sodann ausgeführt, mit dem Altmetallhandel würden keine nennenswerten Erträge erzielt (act. I/4, Rz. 10). Mithin handelt es sich dabei lediglich um eine Freizeitbeschäftigung des Klägers. Eine Geschäftstätigkeit im Bereich Altmetallhandel blieb somit unbewiesen. Eine solche würde sich im Übrigen ohnehin als illegal erweisen, da der Betrieb eines Gewerbes auf dem fraglichen Gelände nicht zonenkonform ist. Die Parzelle liegt in einer Wald-Zone gemäss Art. 24 des kommunalen Baugesetzes. Damit kann auch nicht argumentiert werden, aufgrund des Sinns und Zwecks eines Standplatzes für Fahrende müsse auch die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit möglich sein. Von einer Duldung seitens des Kantons kann zudem keine Rede sein, ist jener doch seit Jahren bestrebt, die Situation zu bereinigen (Proz. Nr. 115-2024-19; act. I/2, Rz. 4). Der Kläger ist den Aufforderungen zur Räumung des Schrotts aber nie nachgekommen und hat die Hilfeleistungen des Kantons stets abgeschlagen. Es kann auf die vom Beklagten im Verfahren Proz. Nr. 115-2023-1 eingereichten Akten verwiesen werden, insbesondere die beklagtschen Beilagen 5 ff. So ist beispielsweise dem Schreiben des Amts für Gemeinden Graubünden vom 5. März 2020

zu entnehmen, dass die Parteien im Rahmen eines Augenscheins vom 4. März 2020 mündlich übereinkamen, dass der Kläger die Umgebung der von ihm gemieteten Parzelle bis Ende Mai 2020 räume. Im fraglichen Schreiben ist von einem Augenschein vom 8. November 2018 die Rede, seit welchem etwas Material umgeschlagen worden sei. Dies belegt, dass die Thematik zumindest seit 2018 besteht und der Beklagte seit Jahren bemüht war, mit dem Kläger zusammen eine Lösung für die Lagerung der Gegenstände bzw. deren Räumung zu finden. Auf Ersuchen von Rechtsanwalt Just vom 17. Juni 2020 (Proz. Nr. 115-2023-1; bB 6) erstreckte der Kanton Graubünden die Frist zur vollständigen Räumung der angrenzenden Waldfläche bis zum 15. November 2020 (dortige bB 7). Einem neuerlichen Fristerstreckungsgesuch des Klägers vom 5. Mai 2021 (dortige bB 9) kam der Kanton Graubünden mit Schreiben vom 26. Mai 2021 nach, wobei die Frist bis zum 23. August 2021 erstreckt wurde. Die Erstreckung wurde mit dem ausdrücklichen Hinweis verbunden, wonach das Mietverhältnis ohne fristgerechte Räumung aufgelöst werde (dortige bB 10; bB 5). Am 27. Juli 2021 erging eine Kündigungsandrohung durch den Kanton Graubünden (dortige bB 20). Nach einem gescheiterten Einigungsversuch im Nachgang zu einem Augenschein vom 23. Februar 2022 (dortige bB 13) und einer von acht Personen unterschriebenen Petition von Bewohnern des Standplatzes B._____ im Juni 2022 (worin eine Kündigung des Mietverhältnisses gefordert wurde; vgl. dortige bB 14), wurde im August 2022 ein weiterer Augenschein durchgeführt (dortige bB 16). Daraufhin erfolgte am 10. August 2022 die Kündigung durch den Kanton Graubünden (dortige bB 17; bB 6). Den fraglichen Akten ist somit zu entnehmen, dass der Beklagte um eine aussergerichtliche Lösung bemüht war, er wiederholt Entgegenkommen gezeigt hatte und gar Hilfeleistungen (z.B. Aufräumcoach, Suche eines Ersatzwohnwagens) anbot. Diese Bemühungen dürfen ihm nicht zum Nachteil gereichen. Mietobjekt bildet sodann bloss eine Fläche von ca. 140 m² (sowie zwei Parkplätze), wobei der Mieter gemäss Vertrag lediglich berechtigt ist, darauf ganzjährig einen Wohnwagen (mit entsprechender Vorbaute) abzustellen und zu bewohnen. Das Abstellen von andern Objekten als Wohnwagen ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. Gemäss Ziffer 2 des Vertrages dürfen keine weiteren An- oder Nebenbauten errichtet werden. Die nicht bewohnte Fläche kann als Umschwung, Sitzplatz etc. genutzt werden (Proz. Nr. 115-2023-1, kB 1). Von einem Gewerbe ist im Mietvertrag nirgends die Rede. Vielmehr ergibt sich gerade aus dem Umstand, dass lediglich eine Fläche von ca. 140 m² vermietet worden war und im Mietvertrag ein Situationsplan als integrierenden Bestandteil des Vertrages erklärt wurde, auf welchem die vermietete Fläche genau gekennzeichnet wurde, dass der Betrieb eines Altmetallhandels, wofür selbstredend ein grösserer Flächenbedarf bestanden hätte, nie vorgesehen war. Auch insofern bestand kein Anlass für weitere Beweiserhebungen.

b) Soweit in der Triplik vom 27. November 2024 erstmals vorgebracht wurde, nahezu sämtliche Mieter würden fest mit dem Boden verbundene Bauten nutzen und diese könnten im Unterschied zu Wohnmobilen nicht leicht transportiert werden (act.

I/6, Rz. 5), erfolgten die Behauptungen nach Eintritt des Aktenschlusses (Art. 229 Abs. 1 lit. b ZPO) und damit zu spät. Sie sind demnach unbeachtlich.

c) Kein Beweis abzunehmen ist sodann in Bezug auf die Behauptungen zu den Umständen, die zur Kündigung geführt haben (Unordnung, Inanspruchnahme weiterer als der vermieteten Fläche, Geruchsemissionen). Dieser Aspekt ist betreffend die Frage, ob die Kündigung gültig resp. nichtig ist, nicht von Belang. Es gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit, womit eine Kündigung grundsätzlich jederzeit und ohne Angabe eines Grundes erfolgen konnte. Ohnehin ergibt sich das äussere Erscheinungsbild aus den eingereichten Aufnahmen (bB 1 f. und 7) und seitens der Klägerschaft wurde eingestanden, dass praktisch sämtliche Mieter Flächen benützen würden, die weitaus grösser seien, als die in den Mietverträgen beiliegenden Situationsplan des Kantons dargestellten Flächen. Die tatsächlich gelebten Mietverhältnisse hätten mit den im Situationsplan dargestellten Flächen wenig bis nichts gemein (act. I/4, Rz. 3). Soweit dies mit einer gelebten Übung begründet wurde, ist festzuhalten, dass es sich bei der Behauptung, eine flächenmässig grössere Beanspruchung infolge gelebter Übung sei zulässig, um eine Rechtsfrage handelt und diese einem Beweis daher nicht zugänglich ist. In Bezug auf die bestrittenen Geruchsbelästigungen (act. I/4, Rz. 5), ist im Übrigen auf die Petition der Nachbarn vom 9./10. Juni 2022 zu verweisen (Proz. Nr. 115-2023-1, bB 14), aus welcher sich ergibt, dass sich zahlreiche Bewohner des Standplatzes B._____ aufgrund des Verhaltens des Klägers gestört fühlen. Zudem darf als notorisch gelten, dass im Freien gelagerter Haushaltkehricht (vor allem in den Sommermonaten) unweigerlich Geruchsemissionen bildet und allerlei Getier (in der Stellungnahme des Beklagten vom 16. Februar 2023 ist von einer Rattenplage die Rede [Proz. Nr. 115-2023-1; act. II/2, Rz. 7]) anzieht. Der Einwand, der Kläger sei aus finanziellen Gründen nicht in der Lage, seinen Kehrlicht ordnungsgemäss zu entsorgen, ist nicht zu hören, handelt es sich bei öffentlich-rechtlichen Bestimmungen doch um zwingendes Recht, welches von sämtlichen Bürgern einzuhalten ist. In der Gemeinde O.1._____ ist das Lagern von Abfällen aller Art auf öffentlichem oder privatem Grund ohne entsprechende Bewilligung sodann explizit verboten und steht unter Strafe (Art. 7 und 30 des Abfallgesetzes der Gemeinde O.1._____).

3. Bereits in der Klage vom 24. Januar 2023 liess der Kläger vorbringen, im Streit liege ein Mietverhältnis betreffend Wohn- und Geschäftsräume. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 98 II 199) seien die Vorschriften betreffend die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen selbst dann auf die Vermietung von Grund und Boden anzuwenden, wenn ein unbefristetes Mietverhältnis vorliege und der Mieter im Wissen des Vermieters eine kostspielige Fahrnisbaute zu Wohnzwecken errichtet habe. Ein solcher Fall liege hier vor. Das Mietverhältnis sei gemäss Ziff. 4 des Mietvertrags ausdrücklich für unbestimmte Zeit eingegangen worden und damit unbefristet. Zum Zeitpunkt, als der Mietvertrag abgeschlossen worden sei, hätten die heute vorhandenen Fahrnisbauten, soweit es sich überhaupt um solche handle, bereits bestanden. Diese stammten noch von den Eltern des Klägers, welche den Standplatz früher gemietet hätten. Zuletzt

sei die Mutter des Klägers als Mieterin aufgetreten, wie sich aus Ziff. 4 des Mietvertrages ergebe (Proz. Nr. 115-2023-1, act. II/1; Ziff. III/5).

a) Der Beklagte stellt sich u.a. auf den Standpunkt, die Kündigung vom 27. Juli 2021 sei ausführlich begründet worden und die Vorgehensmöglichkeiten seien dem Kläger umfassend erläutert worden. Zudem seien der Kündigung zahlreiche Gespräche vorausgegangen. Somit sei der Kläger in der Wahrung seiner Rechte genügend geschützt, zumal er überdies anwaltlich vertreten sei. Auf die Formularpflicht gemäss Art. 266I OR habe mithin verzichtet werden können (act. I/1, Rz. 18 ff.).

b) Der Kläger hielt dem entgegen, Standplätze würden die Funktion eines Wohnsitzes erfüllen, sie würden jedoch auch für die Erbringung geschäftlicher Tätigkeiten von Fahrenden genutzt. Die fragliche Parzelle diene der Familie und dem Kläger seit nunmehr 27 Jahren als Wohnsitz, womit von einer Wohnraummiete resp. unter Berücksichtigung des Handels mit Altmetall gar von einer gemischten Wohn- und Geschäftsraummiete auszugehen sei. Damit würden die Mieterschutzbestimmungen zur Anwendung gelangen. Die Formvorschrift von Art. 266I OR sei zwingend, womit sie nicht auf anderem Wege als dem vorgesehenen erfüllt werden könne. Die Kündigung erweise sich damit als nichtig (act. I/4, Rz. 10).

c) Der Beklagte liess hierzu in der Duplik mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGer, 12.06.2006, 4C.128/2006, E. 2) ausführen, Wohnräume seien geschlossene Räumlichkeiten, die Wohnzwecken dienten und einen minimalen Schutz vor Umwelteinwirkungen böten. Dies treffe auf die vom Kläger gemietete, unbebaute Parzelle 1 nicht zu. So sei denn auch gemäss einschlägiger Lehre und Praxis ein blosser Standplatz mit Versorgungsanschlüssen, auf dem der Mieter eine eigene Fahrnisbaute aufstellen könne, nicht als Wohnraum zu qualifizieren. Dass Standplätze für den längeren Verbleib und Durchgangsplätze für den temporären Aufenthalt angelegt seien, ändere nichts daran, dass einzig Flächen zur Verfügung gestellt würden, auf der die Nutzer Fahrnisbauten für ihren (kurz- oder längerfristigen) Aufenthalt errichten dürften. Die Plätze selber würden aber keine Wohnräume darstellen (act. I/5, Rz. 14 f.).

d) Seitens der Klägerschaft wurde dem entgegengehalten, der von der Gegenseite zitierte Entscheid sei nicht einschlägig, weil das dort beurteilte Mietverhältnis auf zwei Jahre befristet gewesen und die Benutzungsmöglichkeit im Mietvertrag ausdrücklich als "provisorisch" gekennzeichnet worden sei. Zudem habe der Mieter dort über fahrtaugliche Wohnmobile verfügt. Demgegenüber könnten die Container des Klägers nicht leicht transportiert werden. Jener habe zudem den vom Bundesgericht geforderten abgeschlossenen Raum mit Wohnqualität selber erstellt, weshalb dieses Kriterium ebenfalls erfüllt sei (act. I/6, Rz. 5).

e) Das (damalige) Kantonsgericht von Graubünden gelangte im vorgenannten Urteil vom 8. Januar 2024 zum Schluss, der Mietvertrag vom 23./27. Mai 2017 (kB 2) sei als privatrechtliches Rechtsverhältnis zu qualifizieren (ZK2 23 40, E. 9). Gemäss Art. 266I

OR müssen Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen (Abs. 1). Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Abs. 2). Die Bestimmungen finden ausdrücklich nur bei Wohn- und Geschäftsräumen Anwendung (vgl. auch Marginalie vor Art. 266I OR). Im von den Parteien zitierten Bundesgerichtsentscheid (BGer, 12.06.2006, 4C.128/2006, E. 2) wurde zur Frage, welche Mietobjekte als Wohn- und Geschäftsräume im genannten Sinne zu qualifizieren sind, was folgt festgehalten: *"Wohnräume sind geschlossene Räumlichkeiten die Wohnzwecken, d.h. dem Verbringen des Privatlebens, dienen und dafür gemietet worden sind, z.B. Einfamilienhäuser, Wohnungen oder Einzelzimmer. Es muss sich um einen umgrenzten Raum handeln, der einen geschützten Bereich vor witterungsbedingten Einflüssen wie Regen und Kälte gewährt, aber auch eine gewisse Privatsphäre. Das Mietobjekt muss demgemäss in einem Raum bestehen, d.h. in einem auf Dauer angelegten, horizontal und vertikal abgeschlossenen Bereich (BGE 124 III 108 E. 2b S. 110 mit Hinweisen; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., S. 49, je mit Hinweisen). Auf diese Abgrenzung des Wohnraums weist auch Weber, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 4 zu Art. 253a/253b OR hin, (...) und auch dieser Autor fordert für die Annahme der Wohnraumqualität, dass das Mietobjekt einen minimalen Schutz vor Umwelteinwirkungen biete. Die vertragsgemässe Bestimmung des Mietobjekts als "Wohnstätte" reicht daher nicht aus, sofern ihm die Raumqualität im dargelegten Sinne tatsächlich abgeht. So verhält es sich bei der dem Kläger vermieteten Parzelle offenkundig, ist sie doch weder horizontal noch vertikal abgeschlossen. Schutz und Privatsphäre bieten vielmehr die im Eigentum des Klägers stehenden Wohnwagen mit den zugehörigen Vorbauten, wie die Vorinstanz zutreffend erwog. Der Kläger befindet sich entgegen seiner Auffassung nicht in derselben Situation wie ein sesshafter Mieter einer gewöhnlichen Wohnung. Wohnwagen sind dafür konzipiert, kurzfristige Ortswechsel zu ermöglichen. Entsprechende Voraussetzungen sind bei einem Mieter von Wohnräumen nicht gegeben. Die Vorinstanz hat mithin zu Recht erkannt, dass die speziellen Formvorschriften für die Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 266I Abs. 2 OR) und die Regeln über die Anfechtbarkeit der Kündigung und die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 271 ff. OR) vorliegend nicht gelten, weshalb auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht in Betracht fällt."*

f) Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich, dass entscheidendes Element in Bezug auf die Frage, ob ein Wohn- resp. Geschäftsraum im vorgenannten Sinne vorliegt, die Raumqualität des Mietobjekts ist. Es ist mithin danach zu fragen, ob ein auf Dauer angelegter, horizontal und vertikal abgeschlossener Bereich Gegenstand des Mietvertrages bildet. Dies ist vorliegend zweifelsfrei nicht der Fall, wurde(n) doch lediglich eine Parzelle auf dem Standplatz B._____ (sowie zwei Parkplätze) vermietet (kB 2). Daran vermag auch nichts zu ändern, dass der Kläger, wie sein Rechtsvertreter geltend macht, den vom Bundesgericht geforderten abgeschlossenen Raum mit Wohnqualität selber erstellt hat (act. I/6, 5). Denn diese Gebäude bilden selbstredend nicht Gegenstand des Mietvertrags. Auch soweit vorgebracht wurde, der Mieter im dem zitierten

Bundesgerichtsentscheid zu Grunde liegenden Fall habe über fahrtaugliche Wohnmobile verfügt resp. das dort beurteilte Mietverhältnis sei auf zwei Jahre befristet gewesen und die Benützungsrechte seien ausdrücklich als provisorisch gekennzeichnet worden, ändert dies nichts an der fehlenden Raumqualität der im Mietvertrag vom 23./27. Mai 2017 aufgeführten Mietobjekte. Hinzu kommt, dass dem erwähnten Entscheid ebenfalls ein Standplatz für Fahrende zu Grunde lag. Dem Umstand, dass die fraglichen Standplatzparzellen dem dortigen Mieter zu Wohnzwecken vermietet worden waren, floss mit hin in die bundesgerichtlichen Erwägungen ein. Es kam aber zum Schluss, dass sich der Kläger nicht in derselben Situation wie ein sesshafter Mieter befinde, weil Schutz und Privatsphäre lediglich die im Eigentum des Klägers stehenden Wohnwagen mit den zugehörigen Vorbauten böten, diese aber dafür konzipiert seien, kurzfristige Ortwechsel zu ermöglichen. Das Bundesgericht setzte sich auch mit der Mietdauer auseinander, erwog aber, wer Land zum Zweck der Erstellung einer Fahrnisbaute miete, müsse damit rechnen, dass die Bauten früher oder später wieder entfernt werden müssten (BGE 98 II 199, E. 4b). Gleich urteilte es in einem Entscheid vom 23. September 2015. Es hielt fest, als Wohnraum würden nur solche Räume gelten, die zu Wohnzwecken gemietet würden und dafür auch geeignet seien. Der Wille der Parteien, das Areal zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen bzw. zu nutzen, genüge noch nicht zu dessen Qualifikation als Wohnraum. Denn der Raum müsse in horizontaler und vertikaler Hinsicht umgrenzt sein, für eine gewisse Dauer eingerichtet werden und vor äusseren Einflüssen schützen. Der vermietete Bereich des Standplatzes stelle keinen solchen Raum dar, da es sich um eine offene Fläche handle (BGer, 23.09.2015, 4A_109/2015, E. 3.2, kommentiert in ius.focus 2015 Nr. 277). Auch in jenem Fall ging es um einen Standplatz für Fahrende und der Mietvertrag verlängerte sich jeweils stillschweigend um ein Jahr (dortige lit. A), weshalb nicht von einem befristeten Vertragsverhältnis ausgegangen werden kann. Das Bundesgericht betonte, um die fraglichen Parzellen als Wohnungen zu qualifizieren, reiche es nicht aus, dass die gemieteten Plätze nach dem Willen der Parteien und des kantonalen Gesetzgebers für die Unterbringung von Fahrenden bestimmt gewesen seien (dortige E. 3.2). Das gilt selbstredend auch vorliegend. Aus dem Umstand, dass die fragliche Parzelle 1 dem Kläger für eine unbestimmte Dauer vermietet worden war und jener dort Bauten mit Wohnqualität erstellt hatte, vermag jener somit nichts zu seinen Gunsten abzuleiten.

g) Soweit der Kläger vortragen lässt, er gehe einer geschäftlichen Tätigkeit im Bereich Altmetallhandel nach, blieb die Behauptung, wie vorstehend ausgeführt, unbewiesen (vgl. vorstehend E. 2). Selbst wenn ein derartiger Handel bestehen würde, könnte hieraus nicht geschlossen werden, beim Mietobjekt handle es sich um einen Geschäftsraum. Denn die bundesgerichtliche Definition eines Geschäftsraumes stellt ebenfalls auf die Raumeigenschaft ab. In BGE 124 III 108, E. 2b, wurde festgehalten: *"Unter Geschäftsraum ist jeder Raum zu verstehen, der dem Betrieb eines Gewerbes oder im weiteren Sinne der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dient (BGE 118 II 40 E. 4; BGE 113 II 406 E. 2 und 3). Es muss sich dabei in der Hauptsache um Räume handeln, das heisst um auf Dauer angelegte, horizontal und vertikal abgeschlossene Bereiche (HIGI,*

Zürcher Kommentar, N. 8 und 22 zu Art. 253a-253b OR) bzw. um mehr oder weniger geschlossene Gebäude (LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht für die Praxis, 2. Auflage, S. 33 Fussnote 25). Das Bundesgericht hat die Raumeigenschaft etwa verneint für einen Abstellplatz in einer Tiefgarage (BGE 110 II 51), für ein nicht überbautes Grundstück, das für das Ausstellen und den Verkauf von Occasionsautos gebraucht wurde (nicht publ. Urteil des Bundesgerichts vom 5. September 1996 i.S. G.), sowie für ein Areal, das im Verhältnis zu den Freiflächen in geringem Umfang mit einem abschliessbaren Raum sowie mit containerartigen, mittels durchlöcherter und wasserdurchlässigem Wellblech gedeckten Schuppen versehen war (nicht publ. Urteil des Bundesgerichts vom 11. Juni 1997 i.S. B.). Wenn die Botschaft des Bundesrates vom 27. März 1985 zur Revision des Miet- und Pachtrechts exemplarisch Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Magazine und Lagerräume als Gewerberäumlichkeiten auführt (BBl 1985 I 1421), sind damit zwar unüberbaute Flächen ebenso wie bloss ebenerdige Anlagen, Mauern oder Abschränkungen ohne raumbegrenzende Funktion von der Definition als Räume ausgeschlossen. Einem Kiosk oder einem Marronihäuschen kann jedoch die Raumeigenschaft zukommen (SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 9 zu Art. 253 OR; HIGI, a.a.O., N. 22 zu Art. 253a-253b OR), obschon diese Konstruktionen in der Regel auf einer Seite offen sind oder grosse Öffnungen aufweisen. Weil die Wohn- und Geschäftsräume, auf welche die Schutzvorschriften des Mietrechts Anwendung finden, wesentlich durch die Art der Nutzung bestimmt werden, dürfen bauliche Anlagen, die in Bezug auf die feste und dauerhafte Verbindung mit dem Boden oder die Abgeschlossenheit des umgrenzten Raumes atypisch sind, nicht von vornherein von der Definition ausgenommen werden. Die Elemente der Definition haben vielmehr eher gedankliche Vorbildfunktion denn begrifflichen Charakter und schliessen Bauten nicht schon deshalb aus, weil sie dem üblichen Mass an Dauerhaftigkeit und Abgeschlossenheit nicht entsprechen. Die Anwendung der Schutzbestimmungen des Mietrechtes kann nicht mit Hinweis auf das Fehlen der Raumeigenschaft verneint werden, wenn es sich um bauliche Anlagen dreidimensionaler Ausdehnung handelt, in denen sich im Rahmen der von der Mieterseite ausgeübten Geschäftstätigkeit Personen aufhalten."

h) Vorliegend hat der Kläger lediglich eine Parzelle, d.h. eine ebene Fläche, sowie zwei Parkplätze gemietet. Räume mit dreidimensionaler Ausdehnung bilden nicht Gegenstand des Mietverhältnisses. Mithin wäre der Kläger mit seiner Argumentation, wonach von einer gemischten Wohn- und Geschäftsraummiete auszugehen sei (act. I/6, Rz. 5), selbst dann nicht zu hören, wenn der Betrieb eines Altmetallhandels bewiesen worden wäre.

i) Nach dem Gesagten sind die Bestimmungen von Art. 266I OR, Art. 266o OR und Art. 271 ff. OR nicht direkt anwendbar.

j) Es bleibt zu prüfen, ob eine analoge Anwendbarkeit der genannten Bestimmungen (Art. 266I OR, Art. 266o OR und Art. 271 ff. OR) in Frage kommt.

k) Im vorerwähnten Entscheid aus dem Jahre 2015 (vgl. vorstehend E. 3 f [BGer, 23.09.2015, 4A_109/2015]) führte das Bundesgericht aus, für die Formvorschrift von Art. 266I Abs. 2 OR sei eine analoge Anwendung aus Gründen der Rechtssicherheit von vornherein ausgeschlossen, da deren Nichteinhaltung die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge habe (Art. 266o OR), weshalb die Bestimmung nur in Situationen angewendet werden könne, in denen es eindeutig um Mietverträge für Wohn- und Geschäftsräume gehe (BGer, 23.09.2015, 4A_109/2015, E. 4.2, kommentiert in ius.focus 2015 Nr. 277). Nachdem dem fraglichen Bundesgerichtsurteil ebenfalls ein Mietvertrag für Parzellen eines Standplatzes für Fahrende zu Grunde lag, erweist sich der Entscheid als einschlägig. Eine Formularpflicht bestand demzufolge in casu nicht. Die nicht per amtlichem Formular gemäss Art. 266I Abs. 2 OR ausgesprochene Kündigung vom 10. August 2022 (kB 1) erweist sich damit als gültig. Es liegt keine Nichtigkeit vor.

l) Jedoch führte das Bundesgericht im vorerwähnten Entscheid weiter aus, die Vorschriften von Art. 271 ff. OR könnten grundsätzlich analog anwendbar sein, sofern die Situation mit jener des Mieters einer Wohnung vergleichbar sei. Im fraglichen Entscheid wurde dies verneint, obwohl es sich ebenfalls um einen Standplatz handelte, der gemäss dem entsprechenden Reglement für Fahrende vorgesehen war. Das Bundesgericht verwies aber explizit auf das frühere Urteil BGE 98 II 199, E. 4b, wonach Ausnahmen zulässig seien. In jenem Entscheid hatte das Bundesgericht – wie bereits ausgeführt – erwogen, die analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen sei in ganz besonderen Fällen möglich, z.B. wenn ein unbefristeter Mietvertrag vorliege und der Mieter mit Wissen des Vermieters eine kostspielige Fahrnisbaute zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet habe und damit rechnen dürfe, dass der Mietvertrag auf absehbare Zeit nicht gekündigt werde. Auf eben diese Ausnahmen beruft sich der Kläger. Er weist darauf hin, dass die Bauten bereits bestanden hätten, als der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Sie stammten noch von den Eltern des Klägers, welche den Standplatz früher gemietet hätten (Proz. Nr. 115-2023-1; II/1, Ziff. III/5; vgl. vorstehend E. 3). Der Beklagte bestritt zwar, dass eine Ausnahme gemäss BGE 98 II 199 vorliege (act. I/5, Rz. 14). Dass es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handelt, ergibt sich indes eindeutig auf dem Mietvertrag vom 23./27. Mai 2023 (kB 2, Ziff. 4). Nicht explizit bestritten wurde, dass die bestehenden Bauten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits bestanden. Der Beklagte hat hiergegen offensichtlich nie opponiert. Weder wurde geltend gemacht, Letzterer habe hierzu nie seine Zustimmung erteilt (wie dies in Ziffer 2 des Mietvertrages vorgesehen ist) noch, dass je ein Rückbau verlangt worden sei. Vor diesem Hintergrund durfte der Kläger damit rechnen, dass ihm auf absehbare Zeit nicht gekündigt werde. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die Benützung einer grossen, nicht gemieteten Zusatzfläche oder der chaotische Zustand auf der Parzelle vom Beklagten, wie jener geltend macht, mehrfach gerügt und eine Kündigung des Mietverhältnisses angedroht worden sei (act. I/7, Rz. 5). Denn die Bauten waren nicht Thema der fraglichen Korrespondenz. Zudem erfolgte die (schriftliche) Kündigungsandrohung erst im Jahre 2020 (bB 5). Die fragliche Parzelle Nr. _ dient dem Kläger unbestrittenermassen jedoch bereits seit der Entstehung des Standplatzes im Jahre 1997 als Wohnsitz

und er selbst ist seit 2013 Partei des Mietvertrags, der im Übrigen denjenigen vom 1. November 2010 mit AB._____, der Mutter des Klägers, ersetzte (kB 2, Ziff. 4; act. I/4, Ziff. III/10). Der fragliche Platz wurde sodann eigens für die Belange der Fahrenden errichtet (Proz. Nr. 115-2023-1; act. II/2, Rz. 1) und ein Standplatz dient definitionsgemäss als ständiger Wohnsitz (kB 7, S. 12 und 17). Insofern ist das vorliegende Vertragsverhältnis durchaus mit einem solchen zwischen einem Mieter einer Wohnung und seinem Vermieter vergleichbar. Darauf, ob der Mieter (zusätzliche) kostspielige Fahrnisbauten errichtet hat, kann es vorliegend nicht ankommen, ist der Kläger doch Sozialhilfebezüger und garantieren die fraglichen Leistungen doch lediglich die materielle Existenzsicherung, womit der Kläger gar nicht in der Lage ist, grössere Auslagen zu stemmen. Auch ist vor diesem Hintergrund nicht auf das Alter und den Zustand der Bauten abzustellen. Vielmehr ist vorliegend von entscheidender Bedeutung, dass der Kläger (Jahrgang _____) bereits seit seiner Jugend ununterbrochen auf dem Standplatz B._____ lebt und er insbesondere auch in den Sommermonaten nicht temporär umherzieht. Insofern ist nicht einzusehen, inwiefern das Schutzbedürfnis des Klägers in Bezug auf die Kündigungsschutzbestimmungen von Art. 271 ff. OR demjenigen eines Mieters eines Wohnraums nachstehen sollte. Zwar spielen Ziele wie der soziale Wohnfrieden oder die Bekämpfung der negativen Auswirkungen der Immobilienspekulation vorliegend keine Rolle, die begrenzte Anzahl an Standplätzen für Fahrende führt indes dazu, dass der Kläger als die schwächere Vertragspartei angesehen werden muss, womit es gerechtfertigt erscheint, ihm am sozialen Schutzzweck der Art. 271 ff. OR teilhaben zu lassen. Eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen von Art. 271 ff. OR ist daher angezeigt.

m) Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Kündigung vom 10. August 2022 (kB 1) gültig ist, dem Kläger hiergegen jedoch die Kündigungsschutzbestimmungen von Art. 271 ff. OR offenstehen.

4. Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die Umstände des Vertragsabschlusses und der Inhalt des Vertrages, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zu berücksichtigen (Art. 272 Abs. 2 OR). Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272b Abs. 1 OR).

a) Der klägerische Rechtsvertreter bringt vor, die Auflösung des Mietvertrages stelle für seinen Mandanten eine unzumutbare Härte dar. Jener sei nicht in der Lage ein vergleichbares Objekt zu finden. Es bestehe eine tiefe Verwurzelung hinsichtlich der Region

und zum Standplatz, wo er die jenische Lebensweise, die nicht auf einem gewöhnlichen Campingplatz möglich sei, leben könne. Campingplätze seien, wie Durchgangsplätze und Transitplätze, für einen kürzeren Verbleib zwecks Durchreise oder Ferien vorgesehen. Zudem seien auf normalen Campingflächen die Stellflächen wesentlich kleiner. Insgesamt bestünden im Kanton Graubünden lediglich drei Standplätze für Fahrende mit insgesamt 28 Standplatz-Parzellen, wobei der Bedarf im Kanton Graubünden bei mindestens 38 Standplatz-Parzellen liege. Im Kanton St. Gallen fehle es gar an mindestens 25 Standplatz-Parzellen. Eine Umplatzierung der Container sei, wenn überhaupt, nur unter Zuhilfenahme massiver Gerätschaften möglich, zu welchen der Kläger keinen Zugang habe. Zudem seien diese in einem Zustand, welcher bei einer Umplatzierung dazu führen würde, dass diese auseinander zu brechen drohten (Proz. Nr. 115-2023-1, act. II/1, Ziff. III/6; act. I/4, Rz. 15).

b) Der Beklagte hielt dem im Wesentlichen entgegen, die Kündigung sei bereits am 27. Juli 2021 angedroht und schliesslich nach mehreren Gesprächen am 10. August 2022 ausgesprochen worden. Dem Kläger sei stets eine Lösungsmöglichkeit aufgezeigt sowie Hilfe für die Räumung angeboten worden. Selbst im Kündigungsschreiben sei ihm noch angeboten worden, den Mietvertrag fortzusetzen, wenn er die Unordnung in vereinbartem Ausmass bis zum Ablauf der Kündigungsfrist beseitige. Es sei also immer eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt worden, die definitive Beendigung des Mietvertrages abzuwenden. Der Kläger wohne alleine. Er habe keine Familie, welche durch einen Umzug in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden könnte. Sodann handle es sich vorliegend um die Miete eines Standplatzes für einen Wohnwagen oder Container, mithin einer Fahrnisbaute. Der Kläger könne seinen Wohncontainer einfach umplatzieren. Es gebe in Graubünden einige Campingplätze, die ganzjährig geöffnet seien und auch Dauernutzern offen stünden. Es werde nicht dargelegt, inwiefern die Beschaffung eines Ersatzobjekts für den Kläger nicht möglich sein sollte. Sodann seien keinerlei Suchbemühungen ausgewiesen worden. Eine Kündigung des Mietvertrages stehe nicht im vorrangigen Interesse des Beklagten. Jedoch machten die nicht mehr länger zumutbaren Umstände die Kündigung zur Notwendigkeit. Andere Einwohner und vor allem Anwohner würden sich massiv an den anhaltenden Geruchsbelästigungen aufgrund der Kehrichtabfälle des Mieters stören. Eine Schrott- und Müllsammlung sei selbstredend nicht Inhalt des Mietvertrages und das Ablagern von Altmetall und Siedlungsabfällen sei dem Kläger nie erlaubt worden. Dem Beklagten sei es nicht mehr zumutbar, den Zustand länger zu dulden, zumal mehrmals versucht worden sei, eine einvernehmliche Lösung zu finden (act. I/1, Rz. 21 ff.). Ferner sei zu berücksichtigen, dass der Kläger seit nunmehr rund zweieinhalb Jahren bereits faktisch eine Erstreckung erwirkt habe. Auch begründe die lange Mietdauer für sich alleine noch keine besondere Verwurzelung des Mieters im Quartier. Dass der Kläger die jenische Lebensweise nicht auf einem gewöhnlichen Campingplatz oder als Mieter einer Wohnung ausleben könne und dass z.B. Campingplätze keine echte Alternative darstellten, seien unbewiesene Parteibehauptungen. Auf dem Campingplatz O.2._____ beispielsweise würden viele Camper seit Jahren durchgängig leben. Zudem verfüge der Kanton Graubünden über die Standplätze

O.3. _____ und O.2. _____, welche als ständiger Wohnsitz, insbesondere als Winterquartier für Fahrende in der Schweiz vorgesehen seien. Die vom Kläger aufgezeigte zu geringe Anzahl Stellplätze betreffe den Kläger nicht stärker als andere Fahrende. Falls eine analoge Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen dennoch bejaht werde, sei der Vertrag höchstens noch um rund ein Jahr zu erstrecken (Plädoyernotizen [act. VII/3], S. 6 f.; Protokoll HV [act. VII/1], S. 5).

c) Nachdem es sich beim Mietobjekt nicht um Geschäftsräumlichkeiten handelt, eine geschäftliche Tätigkeit darüber hinaus unbewiesen blieb und eine solche auf dem fraglichen Areal ohnehin nicht erlaubt wäre (vgl. vorstehend E. 2), beträgt die maximale Dauer der Erstreckung vier Jahre (Art. 272b Abs. 1 OR). Selbst wenn es sich beim Mietobjekt auch um einen Geschäftsraum handeln würde, könnte der Kläger hieraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Denn diesfalls wäre von einer gemischten Nutzung auszugehen. Bei einer solchen wird die Höchstdauer der Erstreckung anhand der überwiegenden Nutzung bestimmt (Urban Hulliger, SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 272b N 2; ZK-Higi, N 12 zu Art. 272b; Lachat et al., S. 103). Dass der geschäftliche Zweck überwiege, wurde weder von der Klägerschaft behauptet, noch ist dies ersichtlich.

d) Seitens der Beklagtschaft wurde zu Recht auf ihre Kulanz und die lange Dauer der Gespräche hingewiesen. Auch trifft es zu, dass der Kläger bereits eine sogenannte kalte Erstreckung von beinahe zweieinhalb Jahren erwirkt hat. Dies ändert aber nichts daran, dass nicht genügend Standplätze für Fahrende existieren, was unbestritten blieb. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen des klägerischen Rechtsvertreters verwiesen werden, welche auf dem Standbericht 2021 der Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende basieren (kB 7; vgl. vorstehend E. 4a). Mithin kann es dem Kläger auch nicht zum Nachteil gereichen, dass keinerlei Suchbemühungen eingereicht wurden. Gleiches gilt, soweit vorgebracht wurde, der Kläger sei alleinstehend und ein Umzug sei ihm eher zuzumuten, als einer Familie mit Kindern. Dass die Kündigung des Standplatzes für den Kläger eine besondere Härte bedeutet, ist daher nicht von der Hand zu weisen und in der Interessenabwägung daher besonders zu berücksichtigen.

Für die Frage der Erstreckungsdauer irrelevant ist hingegen, inwiefern der bauliche Zustand der Wohnwagen etc. resp. die fehlenden Gerätschaften einen Umzug zulassen. Dass der Kläger den Standplatz zu verlassen hat, ist nämlich aufgrund der gültigen Kündigung unausweichlich und ergibt sich bereits aus dem Umstand, dass der Kläger lediglich Mieter ist (wobei das Mietverhältnis gemäss Vertrag vom 23./27. Mai 2013 jederzeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende jeden Monats aufgelöst werden kann; Proz. Nr. 115-2023-1, bB 3, Ziff. 5). Dass in Bezug auf die vom Kläger genannten Umstände, welche zur Kündigung geführt hatten, in Zukunft eine Besserung zu erwarten wäre, wurde nicht vorgebracht. Mithin handelt es sich nicht um vorübergehende Hemmnisse. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der Bauten weiter verschlechtern wird und dem Kläger auch künftig die Mittel fehlen werden, hieran etwas zu

ändern resp. eine Umplatzierung zu finanzieren. Folglich vermögen die fraglichen Einwände für sich alleine genommen eine lange Erstreckungsdauer nicht zu begründen. Dazu kommt, dass der Kläger ein vom Beklagten zur Verfügung gestelltes Ersatzobjekt abgelehnt hat (Proz. Nr. 115-2023-1, bB 13 und 16). Zumindest in dieser Hinsicht hätte er es somit in der Hand gehabt, die Situation zu seinen Gunsten zu verändern.

Soweit beklagtenseits vorgebracht wurde, es gäbe in Graubünden einige Campingplätze, die ganzjährig geöffnet seien und auch Dauernutzern offen stünden, ist fraglich, ob freie Plätze bestehen. Der Beklagte ist diesen Beweis schuldig geblieben. Selbst wenn dem so sein sollte, ist unklar, ob der Kläger aufgenommen würde, dienen Campingplätze doch primär Ferienzwecken und liegen derartige Urlaube im Trend. Zudem können mit ständig wechselnden Gästen höhere Einnahmen generiert werden als mit Dauermietern.

Alles in allem gilt es wiederum zu beachten, dass der Kläger seit seinem ____ Lebensjahr ununterbrochen auf dem Standplatz B._____ wohnhaft ist. Insofern ist eine Verwurzelung naheliegend, auch wenn sich zahlreiche Anwohner mittels einer Petition klar gegen den Kläger ausgesprochen haben. Die zu geringe Anzahl Stellplätze betrifft den Kläger insofern, entgegen der Ansicht des Beklagten, damit durchaus stärker als andere Jenische. Denn viele der Letztgenannten haben ihre fahrende Lebensweise mittlerweile aufgegeben resp. leben nicht auf Standplätzen. Aufgrund der langen Dauer der Wohnsitznahme auf dem fraglichen Standplatz dürfte eine Rückkehr in eine Wohnung für den Kläger zudem eine grosse Umstellung bedeuten; diesem Umstand ist in zeitlicher Hinsicht und damit im Rahmen der Erstreckungsdauer Rechnung zu tragen. Die Situation ist insofern nicht mit einem gewöhnlichen Wohnungswechsel vergleichbar. Ferner ist der Sozialhilfe beziehende Kläger bereits aus finanziellen Gründen in seiner Suche eingeschränkt, was aufgrund der geringen Anzahl leerstehender Wohnungen erst recht gelten muss. In Anbetracht der gesamten Umstände erscheint es gerechtfertigt, die maximal mögliche Dauer der Erstreckung auszuschöpfen.

Mit der Gewährung der maximal zulässigen Mieterstreckung wird sodann auch Rechtssicherheit geschaffen, muss dem Kläger doch bewusst sein, dass im Rahmen der Wohnraummiete eine neuerliche Erstreckung von vornherein ausgeschlossen ist.

e) Die Mieterstreckung ist ab dem Zeitpunkt zu gewähren, auf den gültig gekündigt worden ist (Hulliger, SVIT-Kommentar, a.a.O., Art. 272b N 3). Kündigungstermin war gemäss dem Kündigungsschreiben des Beklagten vom 10. August 2022 Ende November 2022 (kB 1). Das Mietverhältnis ist mithin einmalig bis zum 30. November 2026 zu erstrecken.

5. Die Prozesskosten bestehen aus den Gerichtskosten und den Parteientschädigungen, wobei die Gerichtskosten von Amtes wegen festgesetzt werden und die Parteientschädigung nur auf Antrag und nach Tarifen zugesprochen wird (Art. 95 ZPO i.V.m. Art. 105 ZPO).

a) Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus der Schlichtungspauschale und der Entscheidgebühr. Im Schlichtungsverfahren wurden in Anwendung von Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO keine Kosten gesprochen. Der Rahmen für erstinstanzliche Angelegenheiten, welche von der Einzelrichterin im vereinfachten Verfahren beurteilt werden, erstreckt sich von CHF 1'000.00 bis CHF 8'000.00 (Art. 4 Abs. 1 VGZ, BR 320.210). Es galt, zwei schriftliche Entscheide zu verfassen. Der Entscheid vom 17. April 2023 (Proz. Nr. 115-2023-1) wurde in der Folge erfolgreich angefochten. Über die vor erster Instanz angefallenen Gerichtskosten wurde im Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 8. Januar 2024 jedoch nicht entschieden. Der erstinstanzliche Kostenentscheid wurde aufgehoben und die Angelegenheit wurde gesamthaft an die Vorinstanz zurückgewiesen (Proz. Nr. 115-2023-1, act. I/13, E. 10.2). Mithin ist vorliegend auch über die in Proz. Nr. 115-2023-1 angefallenen Kosten zu befinden. Zwar war dort (aufgrund der Verfahrensbeschränkung) lediglich eine Teilfrage zu entscheiden und der Aktenumfang bewegte sich noch auf einem überschaubaren Niveau. In Anbetracht dessen, dass eine Hauptverhandlung durchgeführt und der Entscheid von einem Kollegialgericht in Dreierbesetzung gefällt wurde, erscheint es angemessen, die fraglichen Kosten auf CHF 3'000.00 (inkl. der Kosten für die Ausfertigung der schriftlichen Begründung [mitgeteilt am 2. Juni 2023]) festzusetzen. Für die danach, d.h. im Verfahren Proz. Nr. 115-2024-4 angefallenen Kosten sind abermals CHF 3'000.00 zu veranschlagen. Zwar wurde das Verfahren nunmehr von der Einzelrichterin weitergeführt, der Aktenumfang nahm indes merklich zu und es galt mehrere Rechtsfragen zu klären (auch betr. Verfahrensart und Verfahrensvereinigung). Zudem musste über zahlreiche Beweisanträge entschieden werden. Sodann wurde abermals eine Hauptverhandlung abgehalten und auch der vorliegende Entscheid war schriftlich zu begründen. Die Entscheidgebühr wird mithin gesamthaft auf CHF 6'000.00 festgesetzt.

b) Die Prozesskosten sind gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Der Antrag der Klägerschaft, wonach die per Ende November 2022 ausgesprochene Kündigung des Kantons Graubünden vom 10. August 2022 für nichtig, allenfalls für ungültig zu erklären sei, wurde vollumfänglich abgewiesen. Eventualiter wurde eine Erstreckung um 6 Jahre beantragt. Der Beklagte erklärte sich mit einer Erstreckung um ein Jahr bereit, wobei dieses Rechtsbegehren auch zuletzt noch aufrechterhalten wurde (act. VII/3, S. 1). Mit der bis zum 30. November 2026 gewährten Erstreckung wäre der Beklagte diesbezüglich grundsätzlich als überwiegend obsiegend zu betrachten. Denn bei der Kostenverteilung nach Art. 106 ZPO sind Eventualbegehren insofern zu berücksichtigen, als dem Hauptbegehren nicht entsprochen wird, wobei das während des Verfahrens modifizierte, d.h. das zuletzt aufrechterhaltene Rechtsbegehren massgebend ist (Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar ZPO I, Bern 2012, Art. 106 N 3). Vorliegend gilt es aber zu berücksichtigen, dass seitens des Klägers stets eine maximale Erstreckung gemäss Art. 272b Abs. 1 OR von insgesamt 6 Jahren (berechnet ab dem ursprünglichen Kündigungstermin) d.h. bis zum 30. November 2028 beantragt wurde

(Differenz zum Termin gemäss vorliegendem Dispositiv 24 Monate). Demgegenüber wurde im beklagischen Rechtsbegehren kein bestimmter Termin genannt. Mit der beantragten Erstreckung um höchstens ein Jahr verschob sich der fragliche Termin mit fortschreitender Verfahrensdauer immer weiter nach hinten. Insofern liegt ein dynamisches Rechtsbegehren vor. Während der beklagischerseits beantragte Termin der Erstreckung mit der Stellungnahme vom 31. Mai 2024 (act. I/1) auf den 31. Mai 2025 fiel (Differenz 18 Monate), kam dieser mit dem an der Hauptverhandlung vom 8. April 2025 gestellten (aber im Wortlaut unverändert gebliebenen) Rechtsbegehren schliesslich auf den 30. April 2026 zu stehen (Differenz 7 Monate). Dies führt dazu, dass die Differenz zum gerichtlich festgelegten Kündigungstermin mit zunehmender Verfahrensdauer auf Seiten des Beklagten stets abnahm. Mithin hing es letztlich vom Termin der Hauptverhandlung und damit vom Zufall ab, inwieweit dem Beklagten eher entsprochen wurde als dem Kläger. Damit kann nicht gefolgert werden, der Kläger sei diesbezüglich (weit) weniger unterlegen als der Beklagte. Dies muss umso mehr gelten, als es sich beim beklagischen Rechtsbegehren zur Erstreckung ebenfalls um ein Eventualbegehren handelt. Der Hauptantrag lautete auf vollumfängliche Abweisung der Klage. Wäre diesem Antrag gefolgt worden, wäre der Beklagte selbstredend als gänzlich obsiegend qualifiziert worden. Demgegenüber schloss die Abweisung des klägerischen Hauptantrags eine Erstreckung – wie vorstehend ausgeführt – (aufgrund der analogen Anwendung der Mieterschutzbestimmungen von Art. 271 ff. OR) nicht aus. Mithin ist das Interesse des Beklagten an der Gutheissung des Hauptantrags wesentlich höher einzustufen als dasjenige des Klägers an der Feststellung der nicht gültig erfolgten Kündigung vom 10. August 2022 (d.h. an der Gutheissung seines Hauptantrags). Vor diesem Hintergrund erscheint es angemessen, den Kläger in Bezug auf die beiden Hauptanträge der Parteien als überwiegend obsiegend zu betrachten. Dass er zunächst, d.h. in Bezug auf die Teilfrage, ob das Mietverhältnis dem privaten oder öffentlichen Recht unterliegt, mit seinem Rechtsbegehren durchgedrungen ist, hat vorliegend demgegenüber unbeachtlich zu bleiben. Dem Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ist zu entnehmen, dass dies für die Kostenverteilung insbesondere dann relevant gewesen wäre, wenn die Prüfung der Frage der Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses ohne weitere Beurteilung der Klage zu einer Endentscheid geführt hätte (z.B. bei Nichteintreten). Da dies nicht der Fall war, ist der nachfolgende (d.h. vorliegende) Verfahrensausgang massgebend (Proz. Nr. 115-2023-1; act. I/13, E. 10.2). Gleiches gilt, soweit im vorliegenden Verfahren die Höhe des Streitwertes sowie die Verfahrensart strittig waren (Myriam Grütter, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar ZPO, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2025, Art. 106 N 2). Insgesamt ist nach dem Gesagten der Kläger als überwiegend obsiegend zu betrachten. Es rechtfertigt sich, die Gerichtskosten im Umfang von 1/4 dem Kläger und zu 3/4 dem Beklagten aufzuerlegen. Die Gerichtskosten gehen demzufolge im Umfang von CHF 1'500.00 zu Lasten des Klägers und im Umfang von CHF 4'500.00 zu Lasten des Beklagten.

c) Infolge der bewilligten unentgeltlichen Rechtspflege gehen die dem Kläger auf-erlegten Gerichtskosten von CHF 1'500.00 unter Vorbehalt von Art. 123 ZPO zu Lasten des Kantons Graubünden und werden auf die Gerichtskasse genommen.

d) Der Kostenanteil des Beklagten von CHF 4'500.00 wird diesem nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids in Rechnung gestellt.

e) Nachdem der Kläger vorliegend zu 3/4 und der Beklagte zu 1/4 obsiegt, hat Letzterer Ersterem nach der sog. Bruchteilsverrechnungsmethode die Hälfte ($3/4 - 1/4$) der (als angemessen betrachteten) Kosten der anwaltlichen Vertretung als Parteientschädigung zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO; vgl. KGer, 17.09.2015, ZK1 14 115, E. 15b). Der Rechtsvertreter des Klägers macht für die beiden Verfahren Proz. Nr. 115-2023-1 und Proz. Nr. 115-2024-4 einen Aufwand von insgesamt CHF 12'531.00 geltend (55.55 Stunden zu je CHF 200.00 zuzüglich Barauslagen und Mehrwertsteuer). Die Honorarnote erweist sich jedoch insofern als überhöht, als verfahrensfremder Aufwand geltend gemacht wird. So erhellt nicht, inwiefern die telefonische Besprechung vom 11. Januar 2023 im vorliegenden Verfahren zu entschädigen wäre. Es erfolgt eine Kürzung um 0.5 Stunden. Gleiches gilt für die Besprechung mit C. _____ (Position vom 21. März 2024; minus 0.5 Stunden), die Besprechung mit dem Kanton bei der Gemeinde O.1. _____ inkl. Vorbesprechung (Position vom 26. März 2024, minus 3 Stunden), das E-Mail vom 6. Mai 2024 an das Vermittleramt betreffend Termin (minus 0.4 Stunden [der Aufwand betrifft wohl das Parallelverfahren Proz. Nr. 115-2024-19]) sowie die telefonische Besprechung vom 31. Juli 2024 mit dem Klienten betreffend die Gemeinde (minus 0.75 Stunden). Auch erscheint der Aufwand für das Fristerstreckungsgesuch vom 15. August 2024 von 0.3 Stunden als zu hoch (minus 0.1 Stunden). Ferner ist der vor Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege am 9. September 2022 (vgl. Entscheid vom 15. September 2022, Proz. Nr. 135-2022-235, Dispositivziffer 1) angefallene Aufwand zu streichen (betrifft die Position vom 29. August 2022 von 1.25 Stunden). Insgesamt erfolgt eine Kürzung um 6.5 Stunden. Hiervon entfallen 1.75 Stunden auf den vor der Änderung des Mehrwertsteuersatzes von 7.7 % auf 8.1 % per 1. Januar 2024 angefallenen Aufwand. Zu entschädigen sind diesbezüglich somit 25.55 statt 27.3 Stunden. In Bezug auf den Aufwand für die Jahre 2024-2025 ist gegenüber der Honorarnote eine Kürzung von 4.75 Stunden vorzunehmen. Zu entschädigen ist diesbezüglich ein Aufwand von 23.5 statt 28.25. Das gekürzte Honorar beträgt damit CHF 7'652.55 ($25.55 \times \text{CHF } 270.00 = \text{CHF } 6'898.50 + \text{CHF } 206.95$ [Spesenpauschale von 3 %] + CHF 547.10 [Mehrwertsteuer zu 7.7 %]) für die Zeit vor dem 31. Dezember 2023 und für die Zeit danach (für die Jahre 2024-2025) CHF 7'064.70 ($23.50 \times \text{CHF } 270.00 = \text{CHF } 6'345.00 + \text{CHF } 190.35$ [Spesenpauschale von 3 %] + CHF 529.35 [Mehrwertsteuer zu 8.1 %]), insgesamt somit CHF 14'717.25. Der Beklagte hat dem Kläger mithin eine Parteientschädigung von CHF 7'358.60 (inkl. Barauslagen und MwSt. [1/2 von CHF 14'717.25]) zu bezahlen (Art. 105 Abs. 2 ZPO).

f) Im Übrigen, d.h. soweit das Honorar nicht durch die vorgenannte Parteientschädigung gedeckt ist, ist der unentgeltliche Rechtsvertreter des Klägers vom Kanton

Graubünden angemessen zu entschädigen (Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO). Diesbezüglich ist ein Stundenansatz von CHF 200.00 zu veranschlagen (vgl. Art. 5 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [BR 310.250]). Das Honorar für die Zeit bis zum 31. Dezember 2023 beträgt nach dem Gesagten CHF 5'668.55 ($25.55 \times \text{CHF } 200.00 = \text{CHF } 5'100.00 + \text{CHF } 153.30$ [Spesenpauschale von 3 %] + 405.25 [Mehrwertsteuer zu 7.7 %]) und für die Zeit für die Jahre 2024-2025 CHF 5'233.10 ($23.5 \times \text{CHF } 200.00 = \text{CHF } 4'700.00 + \text{CHF } 141.00$ [Spesenpauschale von 3 %] + CHF 392.10 [Mehrwertsteuer zu 8.1 %]). Der unentgeltliche Rechtsvertreter des Klägers ist somit mit CHF 5'450.80 (1/2 von CHF 10'901.65) zu entschädigen. Die Kosten der unentgeltlichen Rechtsvertretung gehen unter Vorbehalt von Art. 123 ZPO zu Lasten des Kantons Graubünden und werden auf die Gerichtskasse genommen.

Das Regionalgericht Viamala erkennt:

1. Es wird festgestellt, dass die Kündigung vom 10. August 2022 per Ende November 2022 gültig ist.
2. Das Mietverhältnis wird einmalig um vier Jahre, d.h. bis zum 30. November 2026, erstreckt.
3. a) Die Gerichtskosten dieses Entscheids betragen CHF 6'000.00 (Gebühr für den vorliegenden Entscheid CHF 3'000.00; Gebühr des Entscheids vom 17./19. April 2023 CHF 3'000.00). Sie gehen im Umfang von CHF 4'500.00 (3/4) zu Lasten des Kantons Graubünden (Amt für Gemeinden) und im Umfang von CHF 1'500.00 (1/4) zu Lasten von A._____.

Der Kostenanteil des Kantons Graubünden ist nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids mit beiliegendem Einzahlungsschein zu bezahlen.

Infolge der bewilligten unentgeltlichen Rechtspflege gehen die A._____ auferlegten Gerichtskosten von CHF 1'500.00 unter Vorbehalt von Art. 123 ZPO zu Lasten des Kantons Graubünden und werden auf die Gerichtskasse genommen (Proz. Nr. 135-2022-235).

- b) Der Kanton Graubünden (Amt für Gemeinden Graubünden) hat A._____ eine Parteientschädigung von CHF 7'358.60 (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.
 - c) Die (ungedeckten) Kosten der unentgeltlichen Rechtsvertretung von A._____, Rechtsanwalt lic. iur. HSG Hermann Just, von CHF 5'450.80 (inkl. Barauslagen und MwSt.) gehen unter Vorbehalt von Art. 123 ZPO zu Lasten des Kantons Graubünden und werden auf die Gerichtskasse genommen (Proz. Nr. 135-2022-235).
4. [Rechtsmittel]
 5. [Mitteilung]

Für das Regionalgericht Viamala:

Vizepräsidentin

Aktuar

MLaw Nicole Lenz

lic. iur. Daniel Zurkinden