



**Kantonsgericht von Graubünden
Dretgira chantunala dal Grischun
Tribunale cantonale dei Grigioni**

Ref.:
ERZ 09 134

Chur, 29. Juni 2009

Schriftlich mitgeteilt am:

Verfügung

Einzelrichter in Zivilsachen

Vorsitz Präsident Brunner
Redaktion Aktuar ad hoc Bühler

Im zivilrechtlichen Rekurs

des X., VGesuchsgegner und Rekurrent, vertreten durch Rechtsanwalt Sebastiano Pellegrini, Via Nosedà 2, 6850 Mendrisio,

gegen

die Verfügung des Kreispräsidenten von Sur Tasana vom 12.05.2009, mitgeteilt am 13.05.2009, in Sachen des Z. und der Y., Gesuchsteller und Rekursgegner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Schütt, Via Stredas 4, 7500 St. Moritz, gegen den Gesuchsgegner und Rekurrenten,

betreffend Ernennung des Verwalters bei Stockwerkeigentum

hat sich ergeben:

Sachverhalt:

A. Die Parteien sind Stockwerkeigentümer des Doppeleinfamilienhauses „Chasa E.“, Parz. Nr. __, in G., mit benachbarten Stockwerkeinheiten (556/1000 Y. und Z. [Miteigentümer je zu 1/2] und 444/1000 X. [Alleineigentum]).

B. Mit "Prozesseingabe" vom 23. Dezember 2008 (eingegangen am 30. Dezember 2008) ersuchte der Rechtsvertreter der Gesuchsteller den Kreispräsidenten H. um die Einsetzung eines professionellen Liegenschaftsverwalters und schlug F. von der A. Treuhand in 7550 G. als Verwalter vor. Er beantragte, es sei im weiteren zu bestimmen, dass

- sich die Rechte und Pflichten sowohl des Verwalters als auch der Parteien nach dem Verwaltungsvertrag zu richten hätten;
- ein einzelner Stockwerkeigentümer an einer Stockwerkeigentümerversammlung alleine einen Entscheid herbeiführen könne, sofern nur einer anwesend sei und gemäss Gesetz das einfache Mehr ausreiche;
- im Falle der Stimmgleichheit der Verwalter den Stichentscheid habe und in diesem Fall eventualiter nach der Wertquote zu entscheiden sei.
- der Beklagte zu verpflichten sei, sich mit 44.4% an den Verwaltungskosten zu beteiligen.

Als Begründung wird angeführt, dass der Rekurrent den einberufenen Stockwerkeigentümerversammlungen vom 28. November 2008 und vom 19. Dezember 2008, an welchen über die Einsetzung eines professionellen Verwalters hätte befunden werden sollen, nicht erschienen sei, weshalb die Stockwerkeigentümerversammlungen wiederholt nicht beschlussfähig gewesen seien. Daher bleibe nach Art. 712q Abs. 1 ZGB nur noch die Anrufung des Richters. Ausserdem sei bekannt gewesen, dass die Parteien immer wieder Probleme hätten bezüglich der Stockwerkeigentümerbeiträge, der Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen, der Öffnung der Räume usw..

C. Im Rahmen der Vernehmlassung vom 2. Februar 2009 teilte der Rekurrent dem Kreisamt mit, er sei grundsätzlich mit der Ernennung eines professionellen Verwalters einverstanden, was die Auslagen für Heizung usw. betreffe. Bei der Einsetzung des Verwalters sei allerdings zu berücksichtigen, dass die Korrespondenz in italienischer Sprache zu führen sei und dass Frau B. bis am 31. Dezember 2009 mit der Aufsicht beauftragt worden sei. Im weiteren sollen die Probleme, welche er in seinem Schreiben vom 12. Dezember 2008 dem Rechtsvertreter der Gesuchsteller mitgeteilt habe, gelöst werden.

D. An der Hauptverhandlung vom 12. Februar 2009 in I., liessen sich die Gesuchsteller anwaltlich vertreten, während X. persönlich anwesend war. Die Verhandlung konnte vorwiegend in italienischer Sprache geführt werden (die direkten Gespräche zwischen den Parteien), so dass mit dem der deutschen Sprache nicht mächtigen Gesuchsgegner eine Verständigung möglich war. Dieser machte geltend, dass die Stockwerkeigentümersammlungen während seiner beruflichen Landesabwesenheit von Mitte Dezember 2008 bis Ende Januar 2009 einberufen worden seien, obwohl die Gesuchsteller von dessen Abwesenheit Kenntnis hatten. In der Hauptverhandlung führte er aus, dass er schon immer einen Verwalter einsetzen wollte, die Eheleute YZ. die Ernennung von B. aus Zuoz jedoch ablehnten. Bei der Einsetzung eines professionellen Verwalters sei jedoch zu berücksichtigen, dass dieser der italienischen Sprache mächtig sei, damit die Korrespondenz und der Dialog in italienischer Sprache erfolgen könne. Ausserdem beanstandete X., dass das Honorar des von den Gesuchstellern vorgeschlagenen Verwalters mit Fr. 3'600.00 zu hoch sei. Die Parteien vereinbarten schliesslich, dass der Gesuchsgegner bis zum 5. März 2009 einen Vorschlag für einen neuen Verwalter einbringen dürfe. Im weiteren solle der Verwaltungsvertrag zwischen dem vom Kreispräsidenten ernannten Verwalter und der Stockwerkeigentümergeinschaft integrierter Bestandteil des Entscheides bilden. Die in der Hauptverhandlung vom Vertreter der Gesuchsteller abgegebene Honorarnote (Fr. 4'543.95) erachtete der Gesuchsgegner als ungerechtfertigt. Seinerseits machte er Kosten von Fr. 1'500.00 geltend und beantragte, die Kosten des Gerichts den Eheleuten Pfenninger zu überbinden.

E. Am 28. Februar 2009 reichte X. dem Kreisamt H. einen Vertrag bzw. eine entsprechende Offerte der Treuhandbüro C. AG in H. ein. Die Offerte der Treuhandbüro C. AG lautete auf Fr. 1'800.00 pro Jahr. In der Stellungnahme zur Offerte der Treuhandbüro C. AG hielt der Rechtsvertreter der Gesuchsteller fest, dass im Urteil Deutsch als Korrespondenz- und Dialogsprache verwendet werden soll, weil Italienisch im Unterengadin keine offizielle Sprache sei. Aus diesem Grund sei auch der Verwaltungsvertrag in deutscher Sprache abzufassen. Der Vertragsvorschlag der Treuhandbüro C. AG sei daher untauglich. Die Gesuchsteller beanstandeten im weiteren, dass das Honorar von Fr. 1'800 pro Jahr zwar verlockend klinge, doch würden die "spese e altri costi" separat verrechnet, was letztendlich zu höheren Kosten führe als im Vertrag unter Ziff. 1 erwähnt. Weiter führten sie aus, dass Herr K. mit Herrn X. befreundet sei, was keine gute Voraussetzung für eine unparteiliche Verwaltungstätigkeit sei, insbesondere weil diesem bei Stimmgleichheit der Stichentscheid zukomme.

F. Bei dieser Ausgangslage holte der Kreispräsident eine dritte Offerte bei der Treuhandbüro D. AG in G. ein, welche die Verwaltungstätigkeit für Fr. 2'800.00 pro Jahr offerierte.

G. Mit Entscheid vom 12. Mai 2009 erkannte der Kreispräsident was folgt:

1. *Das Gesuch wird gutgeheissen und es wird für die Liegenschaft "Chasa Quattervals" Parz. Nr. __, in G., ein professioneller Verwalter eingesetzt.*
2. *Zum Verwalter wird die Treuhandbüro D. AG in Suot Rachögna, 7550 G. ernannt.*
3. *Die Rechte und Pflichten des ernannten Verwalters ergeben sich aus dem von der Treuhandbüro D. AG (im Sinne einer Offerte) eingereichten (in deutscher Sprache abgefassten) Verwaltungsvertrag, welcher integrierter Bestandteil dieses Entscheides ist.*
4. *An der Stockwerkeigentümersammlung kann ein einzelner Stockwerkeigentümer einen gültigen Entscheid herbeiführen, sofern nur einer anwesend ist und gemäss Gesetz das einfache Mehr ausreicht.*
5. *Im Falle der Stimmgleichheit hat der Verwalter den Stichentscheid.*
6. *Der gesamte Schriftverkehr ist in deutscher Sprache zu führen; wobei für eine allenfalls notwendige Übersetzung der Gesuchsgegner aufzukommen hat. Die Stockwerkeigentümersammlungen sind, soweit erforderlich und möglich, zweisprachig zu führen.*
7. *Die Parteien werden verpflichtet, sich an den Verwaltungskosten wie folgt zu beteiligen:*

<i>Y. und Z. (zusammen) mit 55.6%,</i>	
<i>X. mit 44,4%</i>	
8. *Die amtlichen Kosten dieses Verfahrens, bestehend aus*

<i>einer Gerichtsgebühr von</i>	<i>Fr. 520.00</i>
<i>Schreibgebühr von</i>	<i>Fr. 240.00</i>
<i>im Ganzen somit</i>	<i>Fr. 760.00</i>

gehen zu Lasten des Gesuchsgegners X. und sind dem Kreisamt innert 30 Tagen mit dem beigelegten Einzahlungsschein zu überweisen.
9. *Der Gesuchsgegner hat die Gesuchssteller ausseramtlich mit 4'835.95 (inkl. 7.6% MwSt) zu entschädigen.*

H. Am 2. Juni reichte der Rekurrent gegen den Entscheid des Kreispräsidenten H. vom 12. Mai 2009 fristgerecht Beschwerde beim Einzelrichter am Kantonsgericht ein. Der Hauptantrag des Rekurrenten richtete sich gegen die Sachlegitimation. Der Rekurrent machte geltend, dass nur die Stockwerkeigentümergeinschaft, jedoch nicht ein einzelner Stockwerkeigentümer passivlegitimiert sein könne. Im weiteren sei der Kreispräsident weder zuständig für die Sprachenregelung noch für die Regelung der Beschlussfassungsfähigkeit im Falle der Nichtteilnahme eines

Stockwerkeigentümers an einer Stockwerkeigentümerversammlung und einer Patt-Situation.

I. Die Rekursgegner beantragten mit Eingabe vom 15. Juni 2009 die Abweisung der Beschwerde. Eventualiter sei zu bestimmen, dass im Fall der Stimmengleichheit nach der Mehrheit der Wertquoten zu entscheiden sei.

Sie begründen ihr Begehren insbesondere damit, wenn eine Stockwerkeigentümergeinschaft aus zwei Parteien bestehe, die eine die andere einklagen könne (Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Zürich 2004, N 65 zu Art 712q ZGB). Folglich sei der Hauptantrag des Rekurrenten abzuweisen. Der Entscheid des Kreispräsidenten, dass an einer Stockwerkeigentümerversammlung ein einzelner Stockwerkeigentümer einen gültigen Beschluss im Sinne von Art. 712q Abs. 1 ZGB herbeiführen könne, sofern gemäss Gesetz das einfache Mehr ausreiche, sei zu bestätigen. Dies gelte auch für die Anordnung, dass im Falle einer Patt-Situation dem Verwalter der Stichentscheid zustehen solle.

J. Gemäss Verfügung vom 30. Juni 2009 des Einzelrichters am Kantonsgericht wurde dem Rekurs bezüglich der Ziffern 4, 5, 6, 8 und 9 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids suspensive Wirkung gewährt.

II. Erwägungen

1. Entscheide des Kreispräsidenten betreffend Ernennung des Verwalters bei Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 9 Ziff. 21 EGzZGB können nach Art. 12 Abs. 1 EGzZGB innert zwanzig Tagen mit Rekurs beim Einzelrichter am Kantonsgericht angefochten werden. Im Rekurs ist mit kurzer Begründung anzugeben, welche Punkte des Entscheids angefochten und welche Abänderungen beantragt werden (Art. 12 Abs. 1 und 3 EGzZGB in Verbindung mit Art. 233 Abs. 2 ZPO). Der Rekurs vom 2. Juni 2009 wurde von den Rekursgegnern frist- und formgerecht eingereicht.

Der Rechtsvertreter der Eheleute YZ. hat die "Beschwerdeantwort" beim Kantonsgerichtsausschuss von Graubünden eingereicht. Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich jedoch um einen Rekurs nach Art. 12 EGzZGB und nicht wie der Rechtsvertreter fälschlicherweise angenommen hat, um eine Beschwerde nach Art. 232 ff. ZPO. Zuständig für die Erledigung des Rekurses ist somit der Einzelrichter am Kantonsgericht gemäss Art. 12 Abs. 1 EGzZGB. Der Rechtsvertreter der Eheleute YZ. hat die Rekursantwort daher zu Unrecht beim

Kantonsgerichtsausschuss eingereicht. Aufgrund der Weiterleitungspflicht, schadet ihm dies indessen nicht (vgl. Art. 93 Abs. 4 ZPO).

Im weiteren ist darauf hinzuweisen, dass mit der Einführung des Gerichtsorganisationsgesetzes das Kantonsgericht von Graubünden nicht mehr als Ausschuss, sondern als Kammer oder als Einzelrichter entscheidet (vgl. Art. 232 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art 11 ff GOG). Unrichtig ist auch der Hinweis der Rekursgegner in der Rekursantwort, wonach der Beschwerde (recte Rekurs) von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (vgl. Art. 234 Abs. 3 ZPO). Für das Rekursverfahren ist nämlich Art. 12 Abs. 2 EGzZGB massgebend, der festhält, dass der Einzelrichter dem Rekurs auf Antrag oder von Amtes wegen aufschiebende Wirkung erteilen kann. Aufgrund dieser Bestimmung wurde dem Rekurs mit Verfügung vom 29. Juni 2009 aufschiebende Wirkung erteilt.

2. Der Rekurrent beanstandet im Rekurs, dass nicht er als Stockwerkeigentümer, sondern die Stockwerkeigentümergeinschaft passivlegitimiert sei. Die Rekursgegner widersetzen sich diesem Antrag. Ihrer Meinung nach wäre eine Klage gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft geradezu absurd gewesen, weil diese im Prozess durch die Prozessparteien oder durch einen von ihnen ernannten Vertreter hätte vertreten werden müssen. Letztere Variante hätte gemäss den Ausführungen der Rekursgegner zum Ausschluss des Stimmrechts der Eheleute YZ. geführt (vgl. Art. 68 ZGB i.V.m Art. 712m Abs. 2 ZGB). Grundsätzlich ist die Klage auf Ernennung des Verwalters gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft zu richten (René Bösch, Basler Kommentar, 3. Auflage, Basel 2007, N. 11 zu Art. 712q; Amédéo Wermelinger, a.a.O., N. 65 zu Art. 712q ZGB). Gemäss letzterem kann, falls die Stockwerkeigentümergeinschaft lediglich aus zwei Stockwerkeigentümern besteht, auch gegen den zweiten Stockwerkeigentümer geklagt werden, wenn er sich gegen die Einsetzung eines Verwalters wehrt oder sich gegen die Durchführung einer Stockwerkeigentümerversammlung ausspricht. In seinem Schreiben (act. 06 BC1) vom 12. Dezember 2008 an den Rechtsvertreter der Rekursgegner hält X. fest, dass er die Einsetzung eines externen Verwalters als unnötig erachtet. Mit diesem Schreiben hat er sich für die auf den 19. Dezember 2008 angesetzte Stockwerkeigentümerversammlung entschuldigt. Das Traktandum "Bestellung eines professionellen Verwalters" bestand aber schon für die Versammlung vom 28. November 2008, für welche sich der Rekurrent gemäss den Akten nicht entschuldigt hat. Er hat somit weder vorgängig Einigung in dieser Frage signalisiert noch sich um seine Anwesenheit an der Versammlung vom 28. November 2008 gekümmert. Weil er sich selbst auch nicht um die Durchführung einer

Stockwerkeigentümerversammlung bemühte, kann davon ausgegangen werden, dass er sich gegen die Abhaltung einer derartigen Versammlung stellte. Es ist folglich nicht zu beanstanden, dass die Rekursgegner keine weiteren Stockwerkeigentümerversammlungen anzusetzen versuchten und direkt gegen den Rekurrenten Klage auf Ernennung eines Verwalters gemäss Art. 712q Abs. 1 ZGB erhoben. Damit ist gleichzeitig festgestellt, dass eine Versammlung i.S. von Art. 712q Abs. 1 nicht zustande kam und die Eheleute YZ. in dieser Frage direkt den Richter anrufen konnten (vgl. PKG 1973 Nr. 37 E. 3.). Somit ist der Rekurs bezüglich dieses Streitpunktes abzuweisen.

3. Der Kreispräsident hat in Ziff. 3 des Dispositivs nicht nur den Verwalter bestimmt, sondern in Ziff. 3 unter Verweis auf einen dem Entscheid angefügten Anhang auch die Offerte der Verwalterin als Vertragsinhalt zum Beschluss erhoben. Dadurch wurde sowohl der Inhalt des Verwalterauftrags als auch die Entschädigung der Treuhandbüro D. AG festgelegt. Grundsätzlich ist dies nicht ausgeschlossen, jedoch auch nicht zwingend notwendig (vgl. Amédéo Wermelinger, a.a.O., N. 90/91 zu Art. 712q ZGB). Der Richter ist berechtigt, die Vertragsfreiheit der Parteien einzuschränken und insbesondere die Ausgestaltung der Dauer des Amtes, die Entschädigung und Entlohnung sowie die Pflicht zur persönlichen Aufgabenerfüllung vorwegzunehmen. Die nähere Ausgestaltung des Verwaltungsvertrages kann auch den Parteien überlassen werden (vgl. Amédéo Wermelinger, a.a.O., N. 90/91 zu Art. 712q ZGB). Wieweit der Kreispräsident im Zusammenhang mit der Ernennung eines Verwalters für die Stockwerkeigentümergeinschaft in die Vertragsfreiheit der Parteien eingreifen soll und kann, muss vorliegend nicht geklärt werden. Der Rekurrent ficht nämlich – wohl für den Fall, dass die Passivlegitimation von X. bejaht wird – die Ziff. 1. – 3. des Dispositivs des beanstandeten Entscheides gar nicht an (Rekurs S. 7) und anerkennt somit sowohl den ernannten Verwalter als auch die festgelegten Vertragsbedingungen. Folglich ist darauf nicht weiter einzugehen.

4. In den Ziff. 4, 5 und 6 des Dispositivs des angefochtenen Entscheides hat der Kreispräsident weitere Anträge der Gesuchsteller gutgeheissen, indem er neue, von den gesetzlichen bzw. reglementarischen Regelungen abweichende Vorschriften über die Beschlussfassung und die anzuwendende Sprache in der Stockwerkeigentümergeinschaft erlassen hat. Der Rekurrent vertritt die Auffassung, dass der Kreispräsident gar nicht zuständig sei. Dies ist zutreffend.

Der Kreispräsident hat im Zusammenhang mit der Stockwerkeigentümergeinschaft nur eingeschränkte Entscheidungskompetenz

(Art. 9 Abs. 1 Ziff. 19 – 21 EGzZGB). Es handelt sich um Entscheide, denen in der Regel eine gewisse Dringlichkeit anhaftet, teilweise nur vorsorglicher Natur sind und im summarischen Verfahren (Art. 10 Abs. 1 EGzZGB) zu entscheiden sind. Im Stockwerkeigentümer-Reglement ist die Frage, wie vorzugehen ist, wenn eine Stockwerkeigentümergeinschaft, die nur aus zwei Parteien besteht und aufgrund von Art. 712p Abs. 1 ZGB (Patt-Situation oder Verweigerung der Teilnahme eines Stockwerkeigentümers an der Versammlung) nicht beschlussfähig ist, offenbar nicht geregelt. Ob überhaupt ein Reglement i.S.v. Art. 712g Abs. 3 ZGB besteht, geht aus den Akten nicht hervor. Das Gesetz lässt gemäss Art. 647 und Art. 647a ZGB zwar gewisse Tätigkeiten durch einen einzelnen Stockwerkeigentümer zu. Dies vermag die Situation hinsichtlich weiterer notwendiger Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft aber nicht hinreichend zu entspannen. Wie eine Lösung aussehen kann, wenn sich die Stockwerkeigentümer nicht einigen können, kann aber der Kreispräsident mangels Zuständigkeit nicht im summarischen Verfahren entscheiden. Art. 712m Abs. 2 ZGB hält fest, dass, wenn das Stockwerkeigentumsrecht eine Frage im Zusammenhang mit der Stockwerkeigentümersammlung nicht beantwortet, die Bestimmungen über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung finden. Art. 712m Abs. 2 ZGB bezieht sich nur auf Art. 64 – 68 ZGB und Art. 75 ZGB (vgl. Bösch, a.a.O., N.7 zu Art. 712m ZGB). Da weder das Gesetz noch das Reglement die Korrespondenz- und die Dialogsprache sowie das Vorgehen bei Nichtzustandekommen eines Beschlusses aufgrund einer Patt-Situation oder der Nichtteilnahme eines Stockwerkeigentümers an der Versammlung regeln, ist Art. 712m Abs. 2 ZGB anwendbar. Demnach ist bei entsprechenden Beschlüssen oder Nichtzustandekommen solcher Beschlüsse der Weg über die Klage nach Art. 75 ZGB einzuschlagen. Zuständig zu dieser Beurteilung ist der Richter im ordentlichen Verfahren (Art. 48ff. ZPO). Der Rekurs von X. ist somit bezüglich des Eventualbegehrens teilweise gutzuheissen. Die Ziff. 4, 5 und 6 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids des Kreispräsidenten H. sind aufzuheben.

5. Ziff. 7 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids hält fest, dass die Verwaltungskosten entsprechend der Wertquoten der Stockwerkeigentümer zu tragen sind. Bei den gemeinschaftlichen Kosten handelt es sich um finanzielle Auslagen, welche von den gemeinschaftlichen Teilen des Stockwerkeigentums und deren Verwaltung verursacht werden. Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB haben die Stockwerkeigentümer die Verwaltungskosten nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Die vom Kreispräsidenten getroffene Anordnung entspricht somit der Regelung von Art. 712h Abs. 1 ZGB. Die Bestimmung ist dispositiver Natur, weshalb

die Stockwerkeigentümer von der gesetzlichen Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten abweichen könnten. Die Aufnahme eines abweichenden Verteilschlüssels in das Reglement bedarf der Annahme mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten (vgl. Art. 712g Abs. 3 ZGB; Amédéo Wermelinger, a.a.O., N. 4 zu Art 712h Abs. 1 ZGB). Da den Akten kein Reglement zu entnehmen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine von Art. 712h Abs. 1 ZGB abweichende Regelung besteht und somit ohnehin die gesetzliche Bestimmung zur Anwendung gelangt. Auf die Frage, ob der Kreispräsident für eine entsprechende Erkenntnis zuständig ist, muss daher nicht näher eingegangen werden.

6. Der Kreispräsident hat die amtlichen Kosten von Fr. 760.00 vollumfänglich dem Gesuchsgegner überbunden. Dies war insoweit gerechtfertigt, als die Gesuchsteller mit nahezu all ihren Begehren durchgedrungen waren. Berücksichtigt man nun das Resultat des Rekursverfahrens, so ergibt sich, dass die Eheleute YZ. bloss mit ihrem Antrag auf Ernennung eines Verwalters erfolgreich waren, während auf die Anträge 4 – 5 nicht hätte eingetreten werden dürfen. Die übrigen Punkte waren entweder nicht umstritten oder es konnte den Anträgen beider Parteien nicht gefolgt werden. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, die Kosten der Vorinstanz beiden Parteien je zu Hälfte aufzuerlegen (vgl. Art. 122 Abs. 1 ZPO).

Nach den gleichen Grundsätzen und im gleichen Verhältnis sind bei diesem Ausgang des Verfahrens auch die aussergerichtlichen Kosten zu verteilen (Art. 122 Abs. 2 ZPO). Der Kreispräsident hat den Gesuchstellern die von ihrem Anwalt geltend gemachte Entschädigung nur unwesentlich reduziert und ihnen einen Betrag von Fr. 4835.95 (inkl. MwSt) zugesprochen. Diesen Honoraranspruch hat X. bereits vor dem Kreispräsidenten gerügt. Gemäss der genannten Bestimmung sind nur die notwendigen Kosten zu ersetzen. Dazu gehören grundsätzlich nur die durch das betreffende Verfahren verursachten Kosten und nicht solche für nicht direkt damit im Zusammenhang stehenden Aufwand. Der Rechtsvertreter hat nun in seiner Honorarnote auch Kostenersatz für die Einberufung und Durchführung einer Stockwerkeigentümerversammlung, Vorabklärungen etc. gefordert. Dieser Aufwand ist von vornherein nicht durch die Gegenpartei zu tragen: Einerseits weil er nicht zum kreisamtlichen Verfahren gehört und andererseits, weil die einfache Einberufung und Durchführung einer Stockwerkeigentümerversammlung mit zwei Stockwerkeinheiten keinen Beizug eines Rechtsanwalts erfordert. Sodann verrechnet Rechtsanwalt Schütt für die sechsseitige "Prozesseingabe", welche zudem zu rund der Hälfte Begründungen zu unzulässigen Begehren enthält, über 6 Stunden. Dies ist bei weitem überrissen; führen doch die Gesuchsteller darin zu Recht an, dass die Bestellung eines Verwalters "ohne Begründung und ohne

Interessennachweis" verlangt werden kann. Ein Aufwand von 5 Stunden für das vorinstanzliche Verfahren erscheint unter diesen Umständen angemessen. Da der Gesuchsgegner vor dem Kreisamt anwaltlich nicht vertreten war, können auch bei diesem Ausgang die aussergerichtlichen Kosten nicht einfach verrechnet werden (PKG 2007 Nr. 6). Hingegen hat der Gesuchsgegner zumindest Anspruch auf eine Umtriebsentschädigung, welche er auf Fr. 1'500.00 beziffert (act. 9). Angesichts der bedeutend längeren Fahrzeit zur Hauptverhandlung ist dieser Betrag für das ganze Verfahren nicht unangemessen, so dass die Wettschlagung der aussergerichtlichen Kosten als gerechtfertigt erscheint.

7. Im Rekursverfahren hält sich das Verhältnis des Obsiegens und Unterliegens unter den Parteien etwa die Waage. Der Rekurrent drang mit seinem Hauptantrag nicht durch, hatte aber mehrheitlich Erfolg mit seinem Eventualantrag. Die Kosten des Rekursverfahrens gehen somit je zur Hälfte zulasten der Parteien, während die aussergerichtlichen Kosten der im Rekursverfahren anwaltlich vertretenen Parteien wettgeschlagen werden.

III. Demnach wird verfügt:

1. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen und die Ziffern 4, 5, 6, 8 und 9 des angefochtenen Entscheides werden aufgehoben.
2. Die Kosten des Kreisamtes H. von Fr. 760.00 und jene des Kantonsgerichts von Graubünden von Fr. 1'500.00 (inkl. Schreibgebühr) gehen je zur Hälfte zu Lasten der Parteien. Die ausseramtlichen Kosten für beide Instanzen werden wettgeschlagen.
3. Gegen diese Entscheidung kann gemäss Art. 72 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden. Die Beschwerde ist dem Bundesgericht schriftlich, innert 30 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff. und Art. 90 ff. BGG.
4. Mitteilung an: