



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

Ref.:
ZK2 09 14

Chur, 16. Dezember 2009

Schriftlich mitgeteilt am:

Urteil

II. Zivilkammer

Vorsitz	Schlenker
RichterInnen	Bochsler und Michael Dürst
Redaktion	Aktuarin Thöny

In der zivilrechtlichen Berufung

der X., Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Hans Peter Beck, Via Tegiatscha 24, 7500 St. Moritz,

gegen

das Urteil des Bezirksgerichts A. vom 14. Januar 2009, mitgeteilt am 5. Februar 2009, in Sachen der Beklagten und Berufungsklägerin gegen Y. und Z., Kläger und Berufungsbeklagte, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Bieler, Promenade 77, 7270 Davos Platz,

betreffend Forderung,

hat sich ergeben:

I. Sachverhalt

A. Mit Parzellierungsvertrag vom 6./12. Juni 2006, öffentlich beurkundet am 12. Juli 2006, vereinbarte die Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle Nr. 994 in A., bestehend aus Z, B. und X., dass ein Abschnitt der genannten Parzelle von 597m² abgetrennt und als neue Parzelle Nr. 1377 dem Alleineigentum von X. zugewiesen werde. Im selben Vertrag wurde zudem ein Mitbenützungsrecht an der Heizungsanlage zu Gunsten der Parzelle Nr. 1377 und zu Lasten der Parzelle Nr. 994 vereinbart und die Kostenaufteilung für den Unterhalt der Heizungsanlage sowie deren Verbrauch geregelt.

B. Am 6. März 2008 meldeten Z. und ihr Mann Y. beim Vermittleramt des Kreises Bergell eine Klage über Fr. 16'752.30 zuzüglich 5% Zins seit dem 1. Januar 2008 gegen X. an, da letztere für ihren Anteil der Betriebs- und Heizkosten nicht aufgekommen sei.

C. Nach erfolglos verlaufener Sühneverhandlung vom 16. April 2008 unterbreiteten Z. und Y. die Streitsache mit Prozesseingabe vom 6. Mai 2008 frist- und formgerecht dem Bezirksgericht A., wobei sie an ihrem Rechtsbegehren gemäss Leitschein festhielten. X. beantragte in ihrer Prozessantwort vom 12. Juni 2008 die Abweisung der Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Kläger in Solidarhaftung.

D. Nach Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung, an welcher Z. und Y. den eingeklagten Betrag auf Fr. 14'585.20 zuzüglich 5% Zins seit dem 1. Januar 2008 reduzierten, erkannte das Bezirksgericht A. mit Urteil vom 14. Januar 2009, mitgeteilt am 5. Februar 2009, wie folgt:

- „1. Die Klage wird teilweise gutgeheissen und die Beklagte verpflichtet, den Klägern CHF 10'837.85 zuzüglich Zins zu 5% seit 1. Januar 2008 zu bezahlen.
2. Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von CHF 3'000.-- und Schreibgebühren von CHF 500.-- sowie die vermittleramtlichen Kosten von CHF 250.-- werden der Beklagten zu zwei Dritteln und den Klägern zu einem Drittel auferlegt.
3. Die Beklagte wird verpflichtet, die Kläger mit CHF 1'135.30 ausseramtlich zu entschädigen.
4. (Rechtsmittelbelehrung).
5. (Mitteilung).“

E. Gegen dieses Urteil liess X. am 20. Februar 2009 Berufung an die Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden erklären, wobei sie die folgenden Anträge stellte:

- „1. *Das angefochtene Urteil sei vollumfänglich aufzuheben.*
2. *Die Klage sei abzuweisen.*
3. *Unter vermittleramtlicher, gerichtlicher und aussergerichtlicher Kostenfolge für beide Instanzen zu Lasten der Kläger und Berufungsbeklagten in Solidarhaftung.“*

Nachdem der Vorsitzende der II. Zivilkammer mit Verfügung vom 17. März 2009 die Durchführung des schriftlichen Verfahrens im Sinne von Art. 224 Abs. 2 ZPO angeordnet hatte, liess X. nach erstreckter Frist am 15. Mai 2009 die schriftliche Berufungsbegründung einreichen. Zur Begründung machte sie geltend, es könne nicht von einer Geschäftsführung ohne Auftrag ausgegangen werden. Die Rechtsgrundlage der Forderung sei vielmehr der Parzellierungsvertrag vom 6./12. Juni 2006. Damit fehle es jedoch an der Aktivlegitimation der Kläger, da nur die Stockwerkeigentümergeinschaft, vertreten durch deren Verwalter, zur Prozessführung berechtigt wäre. Sodann sei das Haupterkennnis des angefochtenen Urteils und damit auch das von der Vorinstanz unbesehen übernommene gegnerische Rechtsbegehren unklar und ungültig. Die Klage müsse daher schon infolge mangelhafter Begründung abgewiesen werden. Zudem fehle eine Substantiierung der zugesprochenen Forderungssumme.

F. Mit Berufungsantwort vom 9. Juni 2009 liessen Z. und Y. die Abweisung der Berufung unter vollumfänglicher Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich MwSt zulasten der Berufungsklägerin beantragen.

Auf die Begründung der Anträge sowie auf die Ausführungen im angefochtenen Urteil wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Gegen Urteile der Bezirksgerichte über vermögensrechtliche Streitigkeiten im Betrag von über Fr. 8'000.-- kann Berufung an das Kantonsgericht ergriffen werden (Art. 218 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 19 ZPO). Die Berufung ist innert 20 Tagen von der schriftlichen Mitteilung des Urteils an zu erklären und hat die formulierten Anträge auf Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und der Beurteile sowie neue Einreden, soweit diese noch zulässig sind, zu enthalten (Art. 219 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsstreitwert ist vorliegend erreicht. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts von Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden

Streitsache als Berufungsinstanz ist damit gegeben. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Berufung vom 20. Februar 2009 kann demzufolge eingetreten werden.

2. Z. und Y. machten im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens gegenüber X. eine Forderung von Fr. 16'752.30 (in einem späteren Verfahrensstadium von Fr. 14'585.20) zuzüglich Zins von 5% ab 1. Januar 2008 geltend. Dabei handelt es sich nach Ansicht der Kläger um Ersatz für den Vorschuss der von X. anteilmässig zu bezahlenden Rechnungen für den Unterhalt und die Nutzung der gemeinsamen Heizungsanlage. Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, die von den Klägern bezahlten Rechnungen hätten nicht ausschliesslich deren Rechtsbereich beschlagen, weshalb sie somit wissentlich und willentlich ein fremdes Geschäft geführt hätten. Im Weiteren seien sie weder aufgrund einer vertraglichen, etwa gestützt auf den Parzellierungsvertrag, noch einer gesetzlichen Verpflichtung und auch nicht gestützt auf eine behördliche Anordnung tätig geworden. Somit sei erstellt, dass sie die zur Diskussion stehenden Rechnungen als Geschäftsführer ohne Auftrag im Sinne von Art. 419 ff. OR beglichen hätten. Die Bezahlung sei nicht nur nützlich, sondern geradezu geboten gewesen, weshalb sie auch Anspruch auf Verwendungsersatz hätten. Demgegenüber macht X. als Berufungsklägerin geltend, es könne nicht von einer Geschäftsführung ohne Auftrag ausgegangen werden; Rechtsgrundlage der Forderung sei vielmehr der Parzellierungsvertrag vom 6./12. Juni 2006. Damit fehle es jedoch an der Aktivlegitimation der Kläger, da nur die Stockwerkeigentümergeinschaft vertreten durch deren Verwalter zur Prozessführung berechtigt wäre. Z. sei zwar offenbar Stockwerkeigentümerin, Y. aber nicht. Zudem fehle auf der Klägerseite der zweite Stockwerkeigentümer B.. Des Weiteren sei die geltend gemachte Forderung nicht ausreichend substantiiert, so dass nicht nachvollziehbar sei, wie die Klägerschaft auf diesen Rechnungsbetrag komme.

3. Die Berufungsklägerin bestreitet zunächst die Aktivlegitimation von Z. und Y.. Aus der Klageschrift sei ersichtlich, dass als Rechtsgrund der Forderung der Parzellierungs- bzw. Grunddienstbarkeitsvertrag vom 6./12. Juni 2006 herangezogen werde. Dementsprechend seien auch nur die Eigentümer des dienenden Grundstücks forderungsberechtigt.

a) Sachlegitimation ist die Berechtigung des Klägers, das eingeklagte Recht oder Rechtsverhältnis geltend zu machen (Aktivlegitimation), und zwar gegen den ins Recht gefassten Beklagten, der bezüglich des strittigen Rechts in der Pflichtstellung steht und damit passivlegitimiert ist. Die Prüfung der Legitimation

erfolgt frei und von Amtes wegen. Dementsprechend ist die Einrede der fehlenden Sachlegitimation durch den Beklagten selbst dann zu beachten, wenn diese erstmals im Rahmen des Berufungsverfahrens vor Kantonsgericht vorgebracht wird. Die Sachlegitimation fehlt, wenn der Anspruch nicht dem Kläger zusteht oder nicht dem Beklagten gegenüber besteht. Der Entscheid über die fehlende Sachlegitimation erfolgt durch Sachurteil (vgl. zum Ganzen Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7. Auflage, Bern 2001, § 7 N. 89 f.; PKG 2001 Nr. 3, PKG 1998 Nr. 10 und PKG 1996 Nr. 9 mit weiteren Hinweisen). Um feststellen zu können, wer im vorliegenden Fall überhaupt forderungsberechtigt und damit aktivlegitimiert ist, muss zuerst geklärt werden, auf welcher Rechtsgrundlage die von Z. und Y. geltend gemachte Forderung beruht.

b) Die fragliche Heizungsanlage befindet sich auf der Parzelle Nr. 994 und wurde für die ursprünglich zusammengehörenden Parzellen Nr. 994 und Nr. 1377 erstellt. Im Rahmen eines Parzellierungs- und Realteilungsverfahrens (vgl. Parzellierungsvertrag vom 6./12. Juni 2006; act. KB 2) wurde die Parzelle Nr. 1377 jedoch abgetrennt. Gleichzeitig wurden die Wertquoten der verbleibenden Stockwerkeinheiten der Parzelle Nr. 994 angepasst, so dass Z. neu Miteigentumsanteile von 830/1000 und 85/1000 zukommen und B. neu einen Miteigentumsanteil von 85/1000 besitzt. Des Weiteren wurde vereinbart, dass der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 1377 das Recht erhält, die Heizungsanlage auf der Parzelle Nr. 994 mitzubedenutzen. Das gemeinsame Benützungsrecht an der Heizungsanlage ist mit anderen Worten als Grunddienstbarkeit ausgestaltet. Neben der Begründung dieser Dienstbarkeit wurde im selben Parzellierungsvertrag auch geregelt, wie die Unterhaltskosten an der Heizungsanlage aufzuteilen sind, was angesichts der dispositiven Natur von Art. 741 ZGB ohne weiteres möglich ist. Die Unterhaltspflicht stellt nach herrschender Lehre und Rechtsprechung eine Realobligation dar (BGE 124 III 289 E. 1c S. 291; Petitpierre in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3. Auflage, Basel 2007, N. 2 zu Art. 741 ZGB). Schuldner ist der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks. Gegen andere Personen, welche die Dienstbarkeit ausüben, kann kein Anspruch nach Art. 741 ZGB geltend gemacht werden. Gläubiger der Unterhaltsforderung ist der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks. Da eine Heizungsanlage nicht in Wertquoten ausgeschieden ist und damit eine gemeinsame Anlage bildet, ist deren Verwaltung und Unterhalt grundsätzlich Sache der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712 I Abs.2 ZGB, Urteil des Bundesgericht 5C.7/2004 vom 22. April 2004 E. 3.3). Auf den vorliegenden Fall bezogen bedeutet dies, dass grundsätzlich die Stockwerkeigentümergeinschaft

des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks legitimiert ist, unter eigenem Namen direkt aus dem Parzellierungsvertrag und damit gestützt auf Art. 741 ZGB den von der Beklagten geschuldeten Unterhaltskostenanteil einzufordern.

ba) Gemäss Parzellierungsvertrag besteht die Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle Nr. 994 aus Z. und ihrem Bruder B.. Im vorliegenden Verfahren tritt jedoch nur Z. (zusammen mit ihrem Ehemann Y.) als klägerische Partei auf, nicht aber B.. Dieser hat zwar seine Schwester ermächtigt, die Vertretung der Miteigentümer der Liegenschaft Parzelle Nr. 994, mithin der Stockwerkeigentümergeinschaft mit den Kompetenzen einer Generalbevollmächtigten zu übernehmen (KB act. 1). Z. wurde damit für berechtigt erklärt, vor Behörden und Privaten die erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben, Verträge abzuschliessen, sie öffentlich beurkunden zu lassen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden, Vergleiche einzugehen, Gelder und andere Werte in Empfang zu nehmen und dafür rechtsgültig zu quittieren. Somit wurde Z. zwar ermächtigt, die Stockwerkeigentümergeinschaft im Sinne von Art. 712t Abs. 1 ZGB in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen zu vertreten. Gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB bedarf es jedoch zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses ausserhalb des summarischen Verfahrens einer besonderen vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann (vgl. Bösch, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3. Auflage, Basel 2007, N. 13 zu Art. 712l ZGB und N. 6 zu Art. 712t ZGB). Weder handelt es sich vorliegend um einen dringenden Fall noch liegt eine ausdrückliche Bevollmächtigung zur Prozessführung seitens von B. vor. Damit steht fest, dass Z. nicht legitimiert ist, als Vertreterin der Stockwerkeigentümergeinschaft zu prozessieren. Vielmehr hätte auch B. als Kläger auftreten oder seine Schwester zumindest im Sinne von Art. 712t Abs. 2 ZGB zur Prozessführung bevollmächtigen müssen. Somit kann sie für sich allein keine Rechte aus dem Parzellierungsvertrag ableiten und klageweise einfordern. Der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang angemerkt, dass es sich vorliegend auch nicht um eine offensichtlich falsche Bezeichnung in der Rechtsschrift handelt. Der Rechtsvertreter der Kläger ist stets von einer von Z. als Vertreterin der Stockwerkeigentümergeinschaft instanziierten Klage ausgegangen, weshalb eine Änderung der Parteibezeichnung von Amtes wegen ausser Betracht fällt (anders als in PKG 2006 Nr. 32).

bb) Y. ist nicht Stockwerkeigentümer der dienstbarkeitsbelasteten Parzelle Nr. 994. Er kann daher auch keine, auf dem Rechtsgrund des Parzellierungsvertrags vom 6./12. Juni 2006 basierenden Forderungen gegenüber X. geltend machen. Es stellt sich daher die Frage, ob er aus einem anderen Rechtsgrund, insbesondere aus der von der Vorinstanz angenommenen Geschäftsführung ohne Auftrag im Sinne von Art. 419 ff. OR Ansprüche gegenüber X. erheben kann. Es ist daher in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob Y. vorliegend als Geschäftsführer ohne Auftrag handelte und gestützt darauf zu seinen Gunsten einen Anspruch auf Verwendungsersatz ableiten kann.

c) Die echte Geschäftsführung ohne Auftrag ist ein gesetzliches Schuldverhältnis, das entsteht, wenn jemand (Geschäftsführer) willentlich, aber ohne vertragliche oder sonst wie rechterhebliche Veranlassung, im Interesse eines Dritten (Geschäftsherrn) tätig wird. Geschäftsführung im Sinne von Art. 419 ff. OR bedeutet die Besorgung fremder, nicht eigener Angelegenheiten. Fremd ist ein Geschäft, das nicht ausschliesslich den Rechtsbereich des Handelnden beschlägt. Der Geschäftsführer muss die Absicht haben, ohne Handlungspflicht fremdnützig tätig zu werden. Unerheblich ist, ob der Handelnde von einem Dritten beauftragt worden ist. Ohne Auftrag bedeutet ohne Rechtsgrund, das heisst ohne Vorliegen irgendeines Vertrags oder einer Tätigkeitspflicht gestützt auf eine gesetzliche oder behördliche Auflage. Die Geschäftsführung hat dabei geboten und nicht nur nützlich zu sein. Das Gebotensein ist auf Grund eines objektivierten Massstabes zu beurteilen, und zwar aus der Sicht des Geschäftsführers zum Zeitpunkt der Übernahme der Tätigkeit. Eine Geschäftsführung ist nur geboten, wenn der Geschäftsherr sie nicht selber besorgen kann. Auch ohne ausdrückliche Formulierung im Gesetz sind damit eine gewisse Hilfsbedürftigkeit des Geschäftsherrn und die Dringlichkeit der Besorgung der Angelegenheit vorausgesetzt. In subjektiver Hinsicht müssen beim Geschäftsführer das Bewusstsein und der Wille vorhanden sein, für einen anderen zu handeln, das heisst das Wissen um die Fremdheit des Geschäfts und das gewollte Tätigwerden im Fremdinteresse. Der Geschäftsführer muss weiter die Absicht haben, für seine Bemühungen (Auslagen und Verwendungen) schadlos gehalten zu werden; er darf also nicht in Schenkungsabsicht handeln (vgl. zum Ganzen Weber in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 4. Auflage, Basel 2007, N. 4 ff. zu Art. 419).

ca) Was den Unterhalt der fraglichen Heizungsanlage betrifft, steht aufgrund des Parzellierungsvertrags fest, dass dieser zu 208/1000 zu Lasten der Parzelle 1377 und zu 792/1000 zu Lasten der Parzelle 994 geht. Weitere Vereinbarungen, wer für den Unterhalt besorgt sein muss, wurden indessen nicht getroffen. Unter

diesen Umständen ist davon auszugehen, dass grundsätzlich der Dienstbarkeitsbelastete, der gleichzeitig auch Eigentümer der entsprechenden Heizungsanlage ist, für deren Wartung zu sorgen hat. Auf den vorliegenden Fall bezogen bedeutet dies, dass grundsätzlich die Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle Nr. 994 dafür zuständig ist, dass die Heizungsanlage regelmässig gewartet und nötigenfalls auch repariert wird. Somit hat auch sie in erster Linie - mit der Möglichkeit der Rückforderung - für die Unterhaltskosten aufzukommen, zumal gemäss Parzellierungsvertrag keine Verpflichtung des jeweiligen Dienstbarkeitsberechtigten besteht, vorschussweise einen Anteil der Unterhaltskosten zu übernehmen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft war somit gegenüber den jeweiligen Auftragnehmern (beispielsweise dem Kaminfeger) zur Bezahlung des vollen Rechnungsbetrags verpflichtet. Y. macht nun geltend, er habe die verschiedenen mit der Heizungsanlage verbundenen Unterhaltskosten für X. vorgeschossen. War jedoch X. überhaupt nicht verpflichtet, einen Teilbetrag der ihr anfallenden Unterhaltskosten bereits vorgängig zu leisten, handelte Y. auch nicht in ihrem Interesse, als er die gesamten Unterhaltskosten bezahlte. Vielmehr beglich er damit die Schulden der Stockwerkeigentümergeinschaft, weshalb er einzig gegen diese einen Rückforderungsanspruch geltend machen könnte. Die Aufteilung der Kosten unter der Dienstbarkeitsbelasteten und der Dienstbarkeitsberechtigten berührt demgegenüber lediglich das Innenverhältnis, weshalb die gemäss Parzellierungsvertrag auf X. entfallenden Kosten einzig von der Stockwerkeigentümergeinschaft zurückgefordert werden können. Somit steht fest, dass Y. in diesem Punkt nicht aktivlegitimiert ist.

cb) Anders ist bei der Einforderung der Heizkosten zu entscheiden. Diesbezüglich wurde im Parzellierungsvertrag vereinbart, dass diese aufgrund des Verbrauchs (Wärmezählung) abgerechnet werden. Des Weiteren wurde festgehalten, dass die Bestellung des erforderlichen Heizöls durch den Dienstbarkeitsbelasteten zu erfolgen hat. Der Dienstbarkeitsberechtigte bezahlt gemäss Parzellierungsvertrag jedoch als Vorschuss an seinen Heizkostenanteil jeweils 20% des betreffenden Rechnungsbetrags direkt an den Heizöllieferanten; die Heizkostenabrechnung wird durch eine von den Parteien zu bestimmende Person erstellt. Aufgrund der vertraglich vereinbarten Vorschusspflicht von X. als Dienstbarkeitsberechtigter ist somit die Stockwerkeigentümergeinschaft als Dienstbarkeitsbelastete nicht mehr alleine gegenüber dem Auftragnehmer (hier: gegenüber dem Heizöllieferanten) verpflichtet, sondern X. ist ebenfalls in dieses Auftragsverhältnis involviert. Indem Y. den gesamten Rechnungsbetrag - somit auch den Anteil von X., den diese direkt an den Heizöllieferanten zu bezahlen

hätte - vorschiesst, begleicht er ohne entsprechenden Auftrag die Schuld der Stockwerkeigentümergeinschaft einerseits und von X. im Rahmen ihrer Vorleistungspflicht andererseits. Die darüber hinaus gehende Kostenverteilung zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und X. gestützt auf den tatsächlichen Verbrauch beschlägt wiederum nur das Innenverhältnis, weshalb Y. daraus keine Rückforderungsansprüche geltend machen kann. Jedoch ist er berechtigt, den für X. übernommenen Anteil von 20% der Heizölrechnung, welche sie unmittelbar an den Heizöllieferanten zu leisten hätte, bei ihr zurückzufordern. In diesem Punkt ist demzufolge seine Aktivlegitimation zu bejahen.

d) Zusammenfassend kann nach dem Gesagten festgehalten werden, dass Z. aufgrund der fehlenden Prozessführungsermächtigung durch B. nicht legitimiert ist, als Stockwerkeigentümerin gestützt auf den Parzellierungsvertrag die auf X. entfallenden Kosten für den Unterhalt und für den Verbrauch der Heizungsanlage klageweise geltend zu machen. Bei Y. fehlt es in Bezug auf die Unterhaltskosten der Heizungsanlage ebenfalls an der Aktivlegitimation. Jedoch ist er aus Geschäftsführung ohne Auftrag berechtigt, bei X. die von ihm übernommenen Auslagen für Heizöl im Umfang ihrer Vorschusspflicht zurückzufordern. Die Berufung ist somit nur teilweise gutzuheissen.

4. Ist die Aktivlegitimation von Y. bezüglich der Rückforderung der Heizölkosten im Umfang der Vorschusspflicht von X. zu bejahen, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, inwieweit die von ihm in diesem Zusammenhang geltend gemachten Forderungen auch ausgewiesen sind.

a) Y. machte vor der Vorinstanz geltend, X. sei verschiedentlich ersucht worden, Vorschüsse zu leisten, namentlich im Zusammenhang mit den Heizöllieferungen. Beispielsweise sei ihr die Lieferantenadresse mit der Bankverbindung bekanntgegeben worden. Weil dies jedoch nicht gefruchtet habe, habe er sich dazu gezwungen gesehen, die Kosten für die Heizöllieferungen selbst vorzuschiesen. Hätte er dies nicht getan, so wäre kein Öl geliefert worden. Jedenfalls hätten sich sämtliche Heizöllieferanten geweigert, X. eine Rechnung für ihren Anteil der Heizöllieferung zu stellen. Demgegenüber führte X. aus, sie habe die angebliche Bezahlung durch die Kläger bereits in der Prozessantwort bestritten. Dennoch seien keinerlei Zahlungsbelege nachgereicht worden.

b) Zunächst steht aufgrund der Akten fest, dass Y. das benötigte Heizöl von zwei verschiedenen Lieferanten bezogen hatte, nämlich zum einen bei der C.-AG und zum anderen bei der D.-AG. Wie seiner Prozesseingabe vom 6. Mai 2008 zu

entnehmen ist, führt er in der Übersicht über die Betriebskosten (Ziff. 5) insgesamt 5 Rechnungen der C.-AG auf, nämlich vom 20. Februar 2006 über den Betrag von Fr. 3'073.80 (KB act. 7), vom 16. Oktober 2006 über Fr. 4'192.85 (KB act. 8), vom 16. Februar 2007 über Fr. 3'017.10 (KB act. 19), vom 31. Dezember 2007 über Fr. 3'187.10 (KB act. 20) und vom 24. September 2007 über Fr. 3'810.-- (KB act. 21). Was die Forderung vom 20. Februar 2006 über den Betrag von Fr. 3'073.80 (KB act. 7) betrifft, ist festzuhalten, dass diese noch vor Abschluss des Parzellierungsvertrags begründet wurde. Somit fällt die im Vertrag statuierte Vorleistungspflicht von X. als Entstehungsgrund für diese Schuld ausser Betracht. Ein Nachweis, dass X. bereits zu diesem Zeitpunkt in Bezug auf die Heizkosten vorschusspflichtig war, fehlt. Demzufolge ist die Rechnung vom 20. Februar 2006 über den Betrag von Fr. 3'073.80 (KB act. 7) nicht zu berücksichtigen. Die übrigen Forderungen entstanden alle nach Abschluss des Parzellierungsvertrags. Aus einem sich bei den Akten befindlichen Kontoauszug der C.-AG (KB act. 31 Beilage 2) geht hervor, dass sämtliche dieser Forderungen vom Kunden beglichen wurden. Für die Behauptung der Berufungsklägerin, die Zahlungen seien nicht von Y. geleistet worden, bestehen zudem keinerlei Anhaltspunkte. Insbesondere geht aus dem von ihr erwähnten Schreiben von B. vom 12. Februar 2008 (BB act. 12) entgegen ihrer Behauptung nicht hervor, dass ihre Mutter für diese Beträge aufgekommen sei. Vielmehr lässt sich dem Schreiben entnehmen, dass die Mutter im Winter 2005/2006, also vor Abschluss des Parzellierungsvertrags, die Heizölzahlungen vorgenommen habe. Dass sie jedoch auch nach Durchführung des Realteilungsverfahrens weiterhin entsprechende Zahlungen geleistet hat, wird nicht ausgeführt. Somit gelten die Rückforderungsansprüche von Y. bezüglich der vorstehend aufgeführten Rechnungen als ausgewiesen, zumal X. nicht geltend macht, die auf sie entfallenden Vorschüsse bereits bezahlt zu haben und auch die Notwendigkeit und Nützlichkeit der Geschäftsbesorgung durch Y. nicht in Abrede stellt.

c) Bei der D.-AG forderte Y. gemäss seiner Übersicht über die Betriebskosten (Ziff. 5 der Prozesseingabe) insgesamt sechsmal Heizöl an. Dabei wurde ihm am 31. Dezember 2006 eine Rechnung über den Betrag von Fr. 3'327.75 gestellt (KB act. 9), am 6. Juni 2006 über Fr. 4'122.50 (KB act. 10), am 18. April 2006 über Fr. 3'484.00 (KB act. 11), am 11. Juli 2007 über Fr. 3'543.55 (KB act. 22), am 30. April 2007 über Fr. 2'628.00 (KB act. 23) und am 22. November 2007 über Fr. 3'941.00 (KB act. 26). Was die beiden Forderungen betrifft, die vor Abschluss des Parzellierungsvertrags entstanden sind, so sind diese analog dem in der vorstehenden Erwägung Ausgeführten nicht zu berücksichtigen. Es handelt sich

dabei um die Rechnungen vom 6. Juni 2006 (KB act. 10) sowie vom 18. April 2006 (KB act. 11). In Bezug auf die übrigen Rechnungen bestehen ebenfalls keine Hinweise darauf, dass sie nicht von Y. bezahlt worden sein sollen. Insofern ist deren Bestand ausgewiesen und ein Rückforderungsanspruch von Y. gegen X. ist auch hinsichtlich dieser Heizölrechnungen aus denselben Gründen wie vorstehend ausgeführt gerechtfertigt.

d) Was die Höhe des Rückforderungsanspruchs von Y. gegen X. betrifft, ist auf die Regelung im Parzellierungsvertrag zu verweisen. Dementsprechend hätte X. als Dienstbarkeitsberechtigte als Vorschuss an ihren Kostenanteil jeweils 20% des betreffenden Rechnungsbetrags direkt an den Heizöllieferanten bezahlten müssen. Dieser Vorschusspflicht ist Y. als Geschäftsführer ohne Auftrag nachgekommen, weshalb X. ihn für die dadurch entstandenen Aufwendungen schadlos zu halten hat. Sie ist demzufolge zu verpflichten, 20% der jeweiligen Rechnungen zuzüglich Zins von 5% ab 1. Januar 2008 zu bezahlen. Dies ergibt insgesamt folgenden Schuldbetrag:

KB act.	Rechnungsdatum	Gesamtbetrag	Schuldbetrag (20% des Gesamtbetrags)
8	16.10.2006	Fr. 4'192.85	Fr. 838.60
9	31.12.2006	Fr. 3'327.75	Fr. 665.55
19	16.02.2007	Fr. 3'017.10	Fr. 603.40
20	31.12.2007	Fr. 3'187.10	Fr. 637.40
21	24.09.2007	Fr. 3'810.00	Fr. 762.00
22	11.07.2007	Fr. 3'543.55	Fr. 708.70
23	30.04.2007	Fr. 2'628.00	Fr. 525.60
26	22.11.2007	Fr. 3'941.00	Fr. 788.20
Total		Fr. 27'647.35	Fr. 5'529.45

Nach dem Gesagten ist die Berufung damit teilweise gutzuheissen und die Ziffer 1 des Dispositivs des angefochtenen Urteils aufzuheben. X. ist stattdessen zu verpflichten, Y. Fr. 5'529.45 zuzüglich Zins zu 5% seit 1. Januar 2008 zu bezahlen. Im Übrigen ist die Berufung abzuweisen.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass X. in ihrer Prozessantwort eine Gegenforderung gegen Z. in Höhe von Fr. 4'670.55 aufführt. Ob die blosser Erwähnung dieser Forderung in der Prozessantwort den Anforderungen an eine rechtsgültige Verrechnungserklärung zu genügen vermag, kann vorliegend offen gelassen werden, zumal X. diese Forderung lediglich gegenüber der vorliegend

nicht aktivlegitimierten Z., nicht aber gegenüber Y. geltend machen könnte. Eine Verrechnung würde unter diesen Umständen ohnehin ausser Betracht fallen.

5. a) Gemäss Art. 122 Abs. 1 ZPO wird der unterliegende Teil in der Regel zur Übernahme sämtlicher Kosten des Verfahrens verpflichtet. Hat keine Partei vollständig obsiegt, können die Kosten verhältnismässig verteilt werden. Von dieser Regel kann insbesondere dann abgewichen werden, wenn die unterliegende Partei sich in guten Treuen zur Prozessführung veranlasst sah oder der genaue Umfang des Anspruchs für den Kläger aus objektiven Gründen nicht überblickbar war. Gemäss Art. 122 Abs.2 ZPO wird dabei die unterliegende Partei in der Regel auch verpflichtet, der obsiegenden Partei alle ihr durch den Rechtsstreit verursachten, notwendigen Kosten zu ersetzen. Fällt das Urteil nicht ausschliesslich zu Gunsten einer Partei aus, können die aussergerichtlichen Kosten nach den gleichen Grundsätzen wie die gerichtlichen verteilt werden. Wie der klare Wortlaut von Art. 122 Abs. 1 ZPO einleitend erkennen lässt, bildet die ausgangsmässige Verteilung der Kosten die Regel, mithin ist bei der Kostenverteilung grundsätzlich auf das formelle Obsiegen und Unterliegen abzustellen (PKG 1997 Nr. 14 mit weiteren Hinweisen). Gründe, davon abzuweichen, bestehen im vorliegenden Fall keine.

b) Die bündnerische ZPO enthält hinsichtlich der Verteilung von Gerichtskosten und Prozessentschädigung an die Gegenpartei auf unterliegende Streitgenossen keine ausdrücklichen Vorschriften. Es ist jedoch allgemein anerkannt, dass das Gericht sowohl bei notwendigen als auch bei einfachen Streitgenossen im Urteil solidarische Verpflichtung hinsichtlich der Gerichtskosten und/oder der Prozessentschädigungen anordnen kann (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zürich 1979, S. 407, Frank/Sträuli/ Messmer, Kommentar zur zürcherischen ZPO, 3. A. Zürich 1997, N 2 zu § 70; Leuch/Marbach/Kellerhals/Sterchi, Die ZPO für den Kanton Bern, Bern 2000, N 1 zu Art. 61). Diese Lösung ist hier vorgezeichnet, nachdem sowohl im vorinstanzlichen wie auch im Berufungsverfahren von der Klägerseite nur ein gesamthafter Kostenvorschuss, für alle haftend, eingeholt wurde.

c) Nach dem Ergebnis des Berufungsverfahrens muss X. von den ursprünglich eingeklagten Fr. 16.752.30 zuzüglich 5% Zins einen Betrag von Fr. 5'529.45 zuzüglich 5% Zins bezahlen. Sie ist demzufolge mit ihrem Begehren um Abweisung der Klage zu rund 2/3 durchgedrungen. Bei dieser Sachlage rechtfertigt es sich, ihr die vermittleramtlichen Kosten sowie die Kosten des Bezirksgerichts A. zu je 1/3 zu überbinden. Z. und Y. haben unter solidarischer

Haftung für 2/3 der vorinstanzlichen Verfahrenskosten aufzukommen. Im gleichen Verhältnis sind die ausseramtlichen Entschädigungen für das Verfahren vor Bezirksgericht festzulegen. Ausgehend von den eingereichten Honorarnoten der jeweiligen Rechtsvertreter von Fr. 3'406.-- (Z. und Y.) und von Fr. 3'615.-- (X.) resultiert daraus eine ausseramtliche Entschädigung für X. zu Lasten von Jürgen und Z. in Höhe von Fr. 1'274.70 einschliesslich Mehrwertsteuer.

d) Gemäss Urteil des Bezirksgerichts A. hätte X. den Klägern Fr. 10'837.85 zuzüglich 5% Zins entrichten müssen. Mit ihrer Berufung wollte sie erwirken, dass die Forderung der Kläger gänzlich abgewiesen werde. Mit diesem Begehren ist sie zwar nicht durchgedrungen, sie hat aber immerhin erreicht, dass der durch sie zu bezahlende Betrag um rund die Hälfte auf Fr. 5'529.45 herabgesetzt wurde. Bei dieser Sachlage rechtfertigt es sich, die Kosten des Berufungsverfahrens den Parteien je zur Hälfte zu überbinden. Die ausseramtlichen Entschädigungen für das Berufungsverfahren werden wettgeschlagen.

III. Demnach wird erkannt

1. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen und die Ziffern 1-3 des Dispositivs des angefochtenen Urteils werden aufgehoben.
2. Die Klage wird teilweise gutgeheissen und X. wird verpflichtet, Y. Fr. 5'529.45 zuzüglich Zins zu 5% seit 1. Januar 2008 zu bezahlen.
3. Die vermittleramtlichen Kosten von Fr. 250.-- sowie die Verfahrenskosten des Bezirksgerichts A. von Fr. 3'500.-- gehen zu 1/3 zu Lasten von X. und unter solidarischer Haftung zu 2/3 zu Lasten von Z. und Y., welche überdies X. für das vorinstanzliche Verfahren ausseramtlich mit Fr. 1'274.70 einschliesslich Mehrwertsteuer zu entschädigen haben.
4. Die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.-- und einer Schreibgebühr von Fr. 240.--, total somit Fr. 5'240.-- gehen je zur Hälfte zu Lasten der beiden Parteien. Die ausseramtlichen Entschädigungen für das Berufungsverfahren werden wettgeschlagen.
5. Gegen diese, einen Streitwert von weniger als 30'000 Franken betreffende Entscheidung kann gemäss Art. 72, Art. 74 Abs. 2 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113 ff. BGG gegeben. In beiden Fällen ist das Rechtsmittel 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., 90 ff. und 113 ff. BGG.
6. Mitteilung an: