



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

Ref.:
ERZ 09 141

Chur, 22. Juni 2009

Schriftlich mitgeteilt am:
22. Juni 2009

(Auf die gegen dieses Urteil beim Bundesgericht erhobene Beschwerde ist mit Urteil vom 17. August 2009 nicht eingetreten worden).

Verfügung

Einzelrichter in Zivilsachen

Präsident Brunner

In der zivilrechtlichen Beschwerde

des X. und Z., Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

den Amtsbefehl des Kreispräsidenten B. vom 2. Juni 2009, mitgeteilt am 3. Juni 2009, in Sachen des Y., Gesuchsteller und Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Luzi Bardill, Poststrasse 43, 7002 Chur, gegen die Beschwerdeführer,

betreffend Mieterausweisung

wird nach Einsichtnahme in die Beschwerde vom 9. Juni 2009 samt mitgereichten Akten, in die vom Kreisamt B. zugestellten Verfahrensakten, in die Eingabe der Beschwerdeführer vom 19. Juni 2009 sowie in Erwägung,

- dass die Beschwerdeführer in der Liegenschaft A. in B. Mieter einer 4 ½-Zimmerwohnung, eines Garagenmietplatzes und eines Abstellplatzes im Freien sind,
- dass den Mietern am 16. Mai 2008 eine Nebenkostenabrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 zugestellt wurde, woraus ein Saldo zu Gunsten des Vermieters von Fr. 501.30 hervorging, welcher innert 30 Tagen zu bezahlen gewesen wäre,
- dass dieser Betrag auch nach Mahnungen vom 9. September und vom 29. September 2008 nicht bezahlt wurde,
- dass der Vermieter am 24. Oktober 2008 gemäss Art. 257 d OR eine letzte Zahlungsfrist von 30 Tagen setzte und gleichzeitig die Kündigung der Mietverhältnisse androhte,
- dass dieses Schreiben eingeschrieben verschickt und von den Mietern bei der Post nicht abgeholt wurde,
- dass dieses gemäss Gerichtspraxis trotzdem nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist als zugestellt gilt,
- dass der Vermieter zudem das Schreiben auch mit normaler Post zugestellt hat,
- dass der Vermieter nach unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist die Mietverhältnisse am 19. Januar 2009 kündigte,
- dass die Mieter am 20. Januar 2009 die Annahme der Kündigungen verweigerten,
- dass der Rechtsvertreter des Vermieters den Mietern am 21. Januar 2009 mit normaler Post mitteilte, dass die Kündigungen gültig zugestellt worden seien und dieses Schreiben von den Mietern offenbar auch in Empfang genommen wurde,
- dass die per 31. März 2009 ausgesprochenen Kündigungen gemäss Feststellungen der Schlichtungsbehörde im Mietwesen des Bezirkes Hinterrhein am 20. Februar 2009 von den Mietern angefochten wurden,

- dass die Mieterschlichtungsbehörde mit am 31. März 2009 mitgeteiltem Entscheid festhielt, dass die Kündigung rechtmässig erfolgt sei,
- dass die Mieter es daraufhin unterliessen, in dieser Sache an das Bezirksgericht Hinterrhein zu gelangen, so dass der Entscheid rechtskräftig wurde,
- dass der Vermieter am 4. Mai 2009 dem Kreispräsidenten B. ein Gesuch um Mieterschlichtung stellte,
- dass der Kreispräsident B. das Gesuch nach durchgeführtem Verfahren am 2. Juni 2009 guthiess und die Mieter per 23. Juni 2009, 12.00 Uhr, aus den Mietobjekten auswies,
- dass die Mieter gegen diesen Amtsbefehl am 9. Juni 2009 beim Einzelrichter am Kantonsgericht Beschwerde führten und sinngemäss die Aufhebung des Exmissionsentscheides forderten,
- dass auf die Begründungen in der Beschwerde, soweit erforderlich, im folgenden eingegangen wird,
- dass die Mieterschlichtungsbehörde in einem unbestritten gebliebenen Entscheid festgehalten hat, dass die Kündigungen rechtsgültig sind,
- dass offensichtlich keine nichtige Kündigung im Sinne von Art. 266 o OR gegeben ist,
- dass auf den Entscheid der Schlichtungsbehörde in diesem Verfahren nicht mehr zurückgekommen werden kann,
- dass es sich vorliegendenfalls um eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsrückstands handelt, so dass auch das frühere Schlichtungsverfahren aus dem Jahre 2006 den Mietern gemäss Art. 271 a Abs. 3 OR keinen Schutz bietet,
- dass auch einige angeblich defekte Bodenplättchen den Mietern nicht das Recht einräumen, die Kündigungen einfach unbeachtet zu lassen,
- dass die Mieter diesbezüglich vielmehr das Verfahren gemäss Art. 259 a ff. OR hätten einschlagen müssen,

- dass auch die dargelegten gesundheitlichen Probleme von X. es nicht rechtfertigen, auf eingeschriebene Postsendungen des Vermieters und insbesondere rechtsgültige Kündigungen einfach nicht zu reagieren,
- dass sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet erweist und abzuweisen ist,
- dass aus dem gleichen Grund auch das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege abzuweisen ist (Art. 42 Abs. 2 ZPO),
- dass die Beschwerdeführer am 19. Juni 2009 das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gestellt haben,
- dass dieses Gesuch mit der Mitteilung des Hauptentscheides hinfällig wird,
- dass unter diesen Umständen auch die Aufforderung zur Stellungnahme an den Vermieter hinfällig wird,
- dass die Mieter schliesslich darauf hinzuweisen sind, dass es nicht angeht, dass sie in ihrem Schreiben vom 19. Juni 2009 einfach ankündigen, sie seien bis Ende August abwesend,
- dass sie vielmehr angesichts des laufenden Verfahrens dafür zu sorgen haben, dass ein Vertreter die zu erwartende Post in Empfang nimmt und allfällige Verfügungen vollziehen kann,
- dass die vom Kreispräsidenten gesetzte Frist, die Wohnung zu verlassen, am 23. Juni 2009 abläuft,
- dass die Beschwerdeführer nicht damit rechnen konnten, dass diese Frist verlängert würde, und angesichts der rechtskräftigen Kündigung längstens für ein neues Mietobjekt hätten Umschau halten müssen,
- dass sie sich eine allfällige Notlage selbst zuzuschreiben haben und eine allfällige Fristverlängerung mit dem Vermieter aushandeln müssen,
- dass bei diesem Ausgang die Verfahrenskosten zu Lasten der Beschwerdeführer gehen,
- dass auf die Zusprechung einer aussergerichtlichen Entschädigung verzichtet wird, da dem Beschwerdegegner noch keine nennenswerten Kosten erwachsen sind,

Demnach wird verfügt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'200.-- (einschliesslich Schreibgebühr) gehen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beschwerdeführer.
 3. Gegen diese, einen Streitwert von weniger als 15'000 Franken betreffende Entscheidung kann gemäss Art. 72, Art. 74 Abs. 2 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde 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.
3. Mitteilung an: