



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

Ref.:
ERZ 09 9

Chur, 23. Januar 2009

Schriftlich mitgeteilt am:

Verfügung

Einzelrichter in Zivilsachen

Besetzung

Vorsitz Kantonsrichter Hubert

In der Zivilsache

X., Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. et oec. Pius Fryberg, Quaderstrasse 8, 7000 Chur,

gegen

Y., Gesuchsteller und Beschwerdegegner, und

Z., Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Diener, Postfach 201, Bärenloch 1, 7002 Chur,

betreffend Ausweisung

Beschwerde gegen die **Verfügung des Kreispräsidenten B.** vom 30.12.2008, mitgeteilt am 30.12.2008,

hat sich ergeben:

- A. Am 31. März 2004 schloss die C., A., mit der Kollektivgesellschaft X., Confiserie einen als "Mietvertrag" bezeichneten Pachtvertrag ab. Gemäss diesem Vertrag überliess die C. die von ihr bisher zur Führung ihres Geschäfts benutzten Räumlichkeiten der Beschwerdeführerin zur Nutzung als Confiserie, Bäckerei und Café. Der Pachtzins wurde auf 5,5% des Nettoumsatzes exkl. MwSt. zuzüglich Fr. 1000.-- pro Monat für die Heizung festgelegt. Der Vertrag wurde auf eine feste Dauer vom 1. Mai 2004 bis zum 30. April 2009 abgeschlossen und im Grundbuch der Gemeinde A. vorgemerkt.
- B. Am 12. Juli 2004 wurde die Wohn- und Geschäftsliegenschaft der C. im Rahmen einer Grundpfandversteigerung auf Y. und Z. übertragen. Diese kündigten der Beschwerdeführerin den Pachtvertrag am 14. September 2004 mit amtlichem Formular per 31. März 2005 mit der Begründung des dringenden Eigenbedarfs im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR in Verbindung mit Art. 266d OR.
- C. Die Kündigung wurde von der X., Confiserie am 11. Oktober 2004 bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirks Plessur angefochten. Die X., Confiserie stellte den Antrag, die am 14. September 2004 ausgesprochene Kündigung für nichtig, resp. ungültig zu erklären und aufzuheben. Y. und Z. beantragten, der Vertrag vom 31. März 2004 sei ungültig zu erklären, eventualiter sei die Anfechtung der Kündigung abzuweisen. Nach erfolgloser Schlichtungsverhandlung hob die Schlichtungsbehörde die angefochtene Kündigung mit Entscheid vom 26. November 2004 auf.
- D. Am 25. Februar 2005 erhoben Y. und Z. Klage beim Bezirksgericht Plessur gegen die X., Confiserie mit dem Begehren, der Vertrag vom 31. März 2004 sei für ungültig zu erklären, eventualiter sei die Anfechtung der Kündigung vom 14. September 2004 abzuweisen. Das Bezirksgericht hiess die Klage mit Urteil vom 26. Oktober 2007 gut und erklärte den zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag vom 31. März 2004 für ungültig. Eine dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin wies das Kantonsgericht von Graubünden am 11. Juni 2008 ab. Mit Urteil vom 4. Dezember 2008 wies das Bundesgericht eine dagegen erhobene zivilrechtliche Beschwerde ebenfalls ab, soweit es darauf eintrat.
- E. Am 9. Dezember 2008 stellten Y. und Z. beim Kreisamt B. ein Ausweisungsgesuch. Sie beantragten, die X., Confiserie sei zu verpflichten, die Räumlichkeiten Confiserie, Bäckerei, Café mit sofortiger Wirkung zu räumen und ordnungsgemäss an die Eigentümerschaft zu übergeben. Die X., Confiserie beantragte mit Vernehmlassung vom 22. Dezember 2008 Abweisung des Gesuches, soweit darauf einzutreten sei.

- F. Mit Entscheid vom 30. Dezember 2008 verfügte der Kreispräsident B. die Ausweisung der X., Confiserie per 31. Januar 2009. Die Ausweisungsverfügung erging unter Hinweis auf die Straffolgen gemäss Art. 292 StGB.
- G. Am 14. Januar 2009 reichte die X., Confiserie fristgerecht Beschwerde gegen die Ausweisungsverfügung vom 30. Dezember 2008 beim Kantonsgerichtspräsidium ein. Das Rechtsbegehren lautet wie folgt:
1. *Die angefochtene Verfügung sei vollumfänglich aufzuheben.*
 2. *Das Ausweisungsgesuch sei abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.*
 3. *Eventualiter sei die Angelegenheit an den Kreispräsidenten B. zur Neuurteilung zurückzuweisen.*
 4. *Es sei eine mündliche Hauptverhandlung durchzuführen.*
 5. *Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zuzuerteilen.*
 6. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.*

In der Begründung lässt die Beschwerdeführerin ausführen, auch wenn der Mietvertrag ungültig sei, falle er nicht automatisch dahin. Vielmehr handle es sich um ein faktisches Vertragsverhältnis. Dieses Verhältnis hätte vor der Ausweisung gekündigt werden müssen. Da indessen der Mietvertrag ohnehin auf den 30. April 2009 ende, dauere das faktische Vertragsverhältnis noch bis zu jenem Datum. Das Gesuch um Ausweisung verstosse sodann gegen den Grundsatz der schonenden Rechtsausübung, was rechtsmissbräuchlich sei.

- H. Y. und Z. beantragen in ihrer Vernehmlassung vom 19. Januar 2009 die Abweisung der Beschwerde und die Verweigerung der aufschiebenden Wirkung.

Sie begründen ihr Begehren damit, dass letztinstanzlich rechtskräftig entschieden worden sei, dass der Mietvertrag ungültig sei. Es bestehe auch kein faktisches Mietverhältnis. Die Beschwerdeführerin habe daher kein Recht, die Räumlichkeiten zu nutzen. Die Beschwerdeführerin ihrerseits handle rechtsmissbräuchlich, indem sie mit allen Mitteln versuche, die Rückgabe der Mieträume zu verzögern.

Erwägungen

1. Der Kreispräsident kann gemäss Art. 145 ZPO auf Gesuch hin durch Amtsbefehl die zum Rechtsschutz erforderlichen Massnahmen treffen, wenn jemand durch eine beabsichtigte oder begonnene Handlung eines andern oder durch die Unterlassung einer solchen in seinen Rechten verletzt oder gefährdet wird.

Insbesondere ist das Befehlsverfahren gemäss Art. 146 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO auch für die Ausweisung bei Miete und Pacht zulässig. Gegen solche Entscheide des Kreispräsidenten kann gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO beim Einzelrichter am Kantonsgericht Beschwerde geführt werden. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde vom 14. Januar 2009 gegen die Ausweisungsverfügung des Kreispräsidenten B. vom 30. Dezember 2008 ist daher einzutreten.

2. Dem Einzelrichter am Kantonsgericht kommt im Beschwerdeverfahren nach Art. 152 ZPO volle Kognition zu. Er ist weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht an den Entscheid der Vorinstanz gebunden (PKG 2001 Nr. 39 E. 2.c).
3. Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei eine mündliche Hauptverhandlung mit Augenschein durchzuführen. In der Begründung führt sie aus, mit dem Augenschein wolle sie aufzeigen, welcher Aufwand notwendig sei, um die Übergabe des Betriebes einigermaßen vorbereiten zu können. Es solle nachgewiesen werden, dass die Fortführung des Betriebes durch die Beschwerdegegner keineswegs dermassen einfach sei, wie sich diese dies vorstellen würden.

Mit ihrer Argumentation verkennt die Beschwerdeführerin, dass im Befehlsverfahren nach Art. 146 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO einzig zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für die Ausweisung bei Miete und Pacht gegeben sind. Die Frage, ob die Beschwerdegegner in der Lage sind, den Betrieb selbst weiterzuführen spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Massgebend ist allein, ob zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis entstanden ist und allenfalls ob dieses durch gültige Kündigung beendet wurde. Inwieweit für die Beantwortung dieser Frage eine mündliche Hauptverhandlung oder ein Augenschein hilfreich sein kann, ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht näher dargelegt. Die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung erübrigt sich auch deshalb, weil die Parteien im Verfahren vor dem Kreispräsidenten B. und im hierwärtigen Verfahren Gelegenheit hatten, im Rahmen des Schriftenwechsels umfassend zur Sache Stellung zu beziehen. Von dieser Möglichkeit haben sie denn auch ausführlich Gebrauch gemacht. Im übrigen erweist sich die Sach- und Rechtslage aufgrund der Rechtsschriften und des gesamten Aktenmaterials umfassend und klar dargelegt, so dass auf die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung und eines Augenscheines in Anwendung von Art. 152 Abs. 3 ZPO verzichtet werden kann.

- 4.a) Gemäss Art. 267 Abs. 1 OR muss der Mieter die Sache bei Mietbeendigung zurückgeben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht freiwillig nach, kann der Ver-

mieter auf Ausweisung klagen. Das Ausweisungsverfahren ist einerseits im Mietrecht (Art. 267 OR) und andererseits im Sachenrecht (Art. 641 ZGB) begründet (Fabienne Hohl, Die Ausweisung von Wohnungs- und Geschäftsmietern, in: mp 1997, S. 2 f.; Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 4. A., Zürich 1999, S. 606).

Vorliegend wurden der X., Confiserie die Mieträumlichkeiten aufgrund eines Pachtvertrags vom 31. März 2004 übergeben. Mit Urteil vom 26. Oktober 2007 erklärte das Bezirksgericht Plessur diesen Vertrag für ungültig. Am 4. Dezember 2008 bestätigte das Bundesgericht diesen Entscheid letztinstanzlich. Es stellt sich daher die Frage, welche Konsequenzen sich aus der Ungültigerklärung des Vertrages ergeben, insbesondere in Bezug auf das zu beurteilende Ausweisungsgesuch.

Grundsätzlich vermag ein ungültiger Vertrag keine rechtsgeschäftlichen Wirkungen zu erzeugen. Die Ungültigkeit oder Nichtigkeit eines Mietvertrages wirkt *ex tunc*, also von allem Anfang an (vgl. Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 102). Sie ist absolut und unheilbar. Wird ein unwirksamer Vertrag von einer Partei oder von allen Beteiligten erfüllt, so ist der jeweilige Leistungsempfänger bei gegebenen Voraussetzungen (z.B. Art. 63 Abs. 1 OR) zur Rückleistung verpflichtet. Die Erfüllung dieser Pflicht führt zur Rückabwicklung des Vertrags. Eine Rückabwicklung erweist sich allerdings dort als unpraktisch und vom Ergebnis her unbefriedigend, wo es sich um unwirksame Dauerschuldverhältnisse handelt, die über eine längere Zeit hin erfüllt wurden. Es rechtfertigt sich daher in derartigen Fällen die Beziehung zwischen den Parteien, zumindest in bestimmter Hinsicht, wie ein Vertragsverhältnis zu behandeln. So bejaht das Bundesgericht das Vorliegen eines faktischen Vertragsverhältnisses, wenn zwischen den Parteien kein Vertrag besteht und dem Mieter die Mieträumlichkeiten zum Gebrauch überlassen wurden (vgl. BGE 119 II 441 und 63 II 370). Auch in Lehre und Rechtsprechung ist die rechtliche Konstruktion von faktischen Vertragsverhältnissen allgemein anerkannt (Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 9. A., Zürich 2008, N 1183a ff. und 1544 ff.; PKG 1993 Nr. 12).

Die Beschwerdeführer machen geltend, der für ungültig erklärte Vertrag zwischen der Confiserie C. und der X., Confiserie sei als faktisches Vertragsverhältnis zu qualifizieren, weil der Vertrag während Jahren wie ein gültiger Vertrag erfüllt worden sei. Dies bedeute, dass das Vertragsverhältnis, obwohl ungültig, nicht einfach mit der Feststellung der Ungültigkeit ende. Vielmehr sei eine Kün-

digung erforderlich. Eine solche sei aber noch nicht ausgesprochen worden. Die seinerzeit auf den 31. März 2005 ausgesprochene Kündigung sei wegen Zeitablaufs obsolet geworden. Die Beschwerdeführer verkennen bei ihrer Argumentation die Tragweite eines faktischen Vertragsverhältnisses. Bei der Annahme eines faktischen Vertragsverhältnisses steht nicht zur Diskussion, ob ein Vertrag durch ein anderes Faktum als durch einen gültigen Vertragsabschluss begründet wird. Solange der Vermieter, wie im vorliegenden Fall, einen Vertrag ablehnt und die Exmission betreibt, verbietet das Konsensualprinzip die Annahme eines Vertrages. Vielmehr geht es beim faktischen Vertragsverhältnis darum, bestimmte Rechtsbeziehungen, die keine Vertragsverhältnisse sind, rechtlich wie solche zu behandeln. Faktische Vertragsverhältnisse heissen sie lediglich deshalb, weil Gesetz (vgl. Art. 320 Abs. 3 OR für den Arbeitsvertrag) oder sachgerechte Wertung es verlangen, sie in gewisser Hinsicht vertragsgleich oder vertragsähnlich zu behandeln. So soll die rechtliche Konstruktion beispielsweise eine Lösung für die Schwierigkeiten bieten, die sich bei der Rückabwicklung eines ungültigen Dauervertrages ergeben, der über längere Zeit hin erfüllt wurde. Ein faktisches Vertragsverhältnis ist dementsprechend nur "in bestimmter Hinsicht" wie ein Vertragsverhältnis zu behandeln, wobei im Einzelfall zu entscheiden ist, ob und inwieweit die Übernahme von Vertragsrecht nach den Grundsätzen der Analogie geboten und begründet ist (vgl. zum Ganzen Gauch/Schlupe/Schmid, a.a.O., N 1545, 1191 ff.; Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 102. FN 68). Die einmal festgestellte Ungültigkeit eines Vertrags bleibt davon unberührt. Daher geht die Ansicht der Beschwerdeführerin, wonach vor der Ausweisung das faktische Vertragsverhältnis gekündigt werden müsse, fehl.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der "Mietvertrag" vom 31. März 2004 mit Urteil des Bundesgerichtes vom 4. Dezember 2008 letztinstanzlich rechtskräftig für ungültig erklärt wurde. Die Annahme eines faktischen Vertragsverhältnisses begründet keinen eigenständigen Vertrag, der einer neuerlichen Kündigung bedürfte. Sie hat lediglich zur Folge, dass eine Rechtsbeziehung, die kein Vertragsverhältnis ist, vertragsgleich oder vertragsähnlich behandelt wird. Damit steht fest, dass keine Rechtsgrundlage besteht, die der Beschwerdeführerin einen Anspruch auf weiteren Verbleib in den fraglichen Räumlichkeiten gewährt.

- b) Gemäss Art. 267 Abs. 1 OR muss der Mieter die Sache bei Mietbeendigung zurückgeben. Kommt er dieser Pflicht nicht nach und weigert er sich, das Mietobjekt zu verlassen, so kann der Vermieter die Ausweisung verlangen. Der Anspruch ergibt sich aus dem Mietvertrag und ist vertraglicher Natur. Ist der Ver-

mieter gleichzeitig Eigentümer der Mietsache, kann er auch gestützt auf seinen sachenrechtlichen Eigentumsanspruch klagen (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Vorliegend wurde der "Mietvertrag" vom 31. März 2004 für ungültig erklärt. Es stellt sich daher die Frage, ob den Beschwerdegegnern ein mietrechtlicher Ausweisungsanspruch zusteht, oder ob sie sich lediglich auf ihr Eigentumsrecht stützen können und nach Art. 641 Abs. 2 ZGB vorgehen müssen.

Die in Frage stehenden Räumlichkeiten wurden gestützt auf einen als "Mietvertrag" bezeichneten Pachtvertrag der Beschwerdeführerin übergeben. Trotz der im Nachhinein festgestellten Ungültigkeit dieses Vertrages wurde das Pachtverhältnis während mittlerweile 4 ½ Jahren ausgeübt und wie ein gültiges Vertragsverhältnis gehandhabt. Die Kündigung des Vertrages wurde unter Einhaltung der mietrechtlichen Kündigungsvorschriften vorgenommen. Sie wurde von der Beschwerdeführerin bei der Schlichtungsstelle für Mietsachen angefochten. Im Anschluss daran wurde ein mietrechtliches Verfahren bis vor Bundesgericht durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der "Mietvertrag" für ungültig erklärt wurde. In Anbetracht dieser Umstände erweist es sich als sachgerecht, das Rechtsverhältnis auch in Bezug auf die Rückabwicklung des nichtigen Vertragsverhältnisses (unter Annahme eines faktischen Vertragsverhältnisses) wie eine Mietrechtsstreitigkeit zu behandeln. In diesem Zusammenhang kann auf BGE 120 II 112, 117 verwiesen werden, wo das Bundesgericht festhielt, dass es sachgerecht erscheine, die bundesrechtliche Zuständigkeitsordnung des Mietrechts allgemein zu verstehen und ihr Streitigkeiten, welche mit der Benützung der Mietsache in Zusammenhang stehen, einheitlich zu unterstellen. Dies folge vorab daraus, dass das Gesetz die Verfahrensordnung nicht aus dem Vertragsverhältnis, sondern aus dem mietrechtlichen Tatbestand als solchem begründe, welcher entsprechend weit zu fassen sei. Mithin trete für die Zuständigkeitsfrage in den Hintergrund, ob der geltend gemachte Anspruch materiell als vertraglicher, quasivertraglicher oder ausservertraglicher zu qualifizieren sei. Zudem sei zu vermeiden, die Zuständigkeit vom Beweisergebnis in der Sache abhängig zu machen. Dies wäre bei einer Beschränkung der Art. 274 ff. OR auf Vertragsansprüche nicht zu vermeiden. Solche Differenzierungen würden zu prozessualen Leerläufen führen und widersprüchen dem Auslegungsgrundsatz der Praktikabilität. Diese Erwägungen des Bundesgerichtes treffen für vorliegenden Fall zu. Es ist nicht einzusehen und wäre prozessökonomisch unsinnig, würde den Geschworenen nach Durchführung eines mietrechtlichen Verfahrens für die Vollstreckung ihrer Ansprüche das mietrechtliche Ausweisungsverfahren verwehrt, zumal ihnen dieses Verfahren aufgrund seiner summarischen Ausgestaltung

eine schnelle Durchsetzung ihres Rechts erlaubt. Anders entscheiden würde auch bedeuten, dass im Ergebnis der Mieter, der die Kündigung eines gültigen Vertrages anfechtet, im Ergebnis schlechter gestellt wäre als ein Mieter, der ein Mietobjekt aufgrund eines ungültigen Vertrages übertragen erhielt. Dem Vermieter stünde im ersteren Fall nach Abschluss des Anfechtungsverfahrens das summarische Ausweisungsverfahren zur Verfügung, währenddem im zweiten Fall der "Vermieter" sein Eigentum auf dem ordentlichen Prozessweg mittels Eigentumsklage zurückverlangen müsste. Das mietrechtliche Ausweisungsverfahren erweist sich somit im vorliegenden Fall als zulässig.

5. Die X., Confiserie bringt vor, das Gesuch um sofortige Ausweisung sei einzig und allein deshalb gestellt worden, um den heutigen Pächtern zu schaden. Das Gesuch verstosse gegen den Grundsatz der schonenden Rechtsausübung. Danach handle rechtsmissbräuchlich, wer von mehreren gleichwertigen Möglichkeiten, die ihm zur Ausübung eines Rechts offenstehen, ohne sachlichen Grund gerade diejenige wähle, welche für einen anderen besondere Nachteile mit sich bringe. Im vorliegenden Fall verstosse der Umstand, dass der X., Confiserie eine derart kurze Frist für die Räumung gesetzt worden sei, gegen diesen Grundsatz, zumal das Vertragsverhältnis ohnehin nur noch bis Ende April dauere. Eine vorzeitige Räumung sei daher rechtsmissbräuchlich, zumal die vorzeitige Ausweisung den Gesuchstellern keinen Vorteil oder Nutzen bringe.

Die Beschwerdeführerin verkennt mit ihrer Argumentation, dass sie seit nunmehr ca. 4 1/2 Jahren ohne gültigen Pachtvertrag die fraglichen Räumlichkeiten beansprucht. Die Beschwerdegegner kündigten den "Mietvertrag" bereits am 14. September 2004. Die darauffolgenden Verfahren vor der Schlichtungsstelle und den verschiedenen Gerichtsinstanzen haben mehrere Jahre in Anspruch genommen. Es kann daher keineswegs als rechtsmissbräuchlich angesehen werden, wenn die Beschwerdegegner nun, nachdem ein Endentscheid vorliegt, diesen so rasch als möglich vollstrecken lassen wollen. Die Beschwerdeführerin ihrerseits musste sich bewusst sein, dass sie nach rechtskräftiger Erledigung der Gerichtsverfahren die Pachtobjekte verlassen muss. Sie hatte somit genügend Zeit, sich darauf einzustellen und die entsprechenden Vorbereitungen zu treffen. Sollte sie nun die ihr für die Räumung der Pachtobjekte gesetzte Frist von einem Monat für zu kurz erachten, so hat sie sich dies selbst zuzuschreiben. Jedenfalls kann den Gesuchstellern in diesem Zusammenhang kein Rechtsmissbrauch vorgeworfen werden.

6. Schliesslich bemängelt die Beschwerdeführerin, das Entscheiddispositiv habe sich auf den eigentlichen Rechtsspruch zu beschränken. Der Kreispräsident habe aber im Dispositiv verschiedene Feststellungen gemacht, die die Anforderungen an ein Dispositiv nicht erfüllen würden. Das Dispositiv eines Entscheides hat derart formuliert zu sein, dass klar daraus hervorgeht, wie der Rechtsspruch lautet, so dass er vollstreckt werden kann. Vorliegend hat der Vorderrichter diverse Ausführungen tatsächlicher Natur in das Entscheiddispositiv aufgenommen. Aus dem Dispositiv ist indessen klar zu entnehmen, dass die Ausweisung per 31. Januar 2009 verfügt wurde unter Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB. Dass das Dispositiv auch für die Beschwerdeführerin ohne weiteres verständlich und klar war, zeigen ihre Ausführungen auf S. 3 Ziff. 5 ihrer Beschwerdeschrift. Das vorliegende Entscheiddispositiv taugt ohne weiteres zur Vollstreckung der getroffenen Anordnungen. Auch dieser Einwand der Beschwerdeführerin kann daher nicht gehört werden.
7. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde somit abzuweisen. Die Voraussetzungen für die Erteilung der aufschiebenden Wirkung sind aus denselben Gründen nicht erfüllt. Da der vorliegende Entscheid noch vor dem vom Kreispräsidenten B. angesetzten Räumungstermin ergeht und mitgeteilt wird, wird dieses Begehren ohnehin obsolet.
8. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten zu Lasten der Beschwerdeführerin, die die Beschwerdegegner ausserdem mit insgesamt Fr. 500.— ausseramtlich zu entschädigen hat.

Demnach erkennt der Einzelrichter:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1200.-- gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin, die ausserdem die Beschwerdegegner mit Fr. 500.- - aussergerichtlich zu entschädigen hat.
3. 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.
4. Mitteilung an:

**Kantonsgericht von Graubünden
Einzelrichter in Zivilsachen**

Der Vorsitzende