



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

Ref.:
ERZ 10 178

Chur, 12. Oktober 2010

Schriftlich mitgeteilt am:

Verfügung

Einzelrichter in Zivilsachen

Vorsitz Präsident Brunner
Redaktion Aktuar ad hoc Wolf

In der zivilrechtlichen Beschwerde

der X., Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Guido Ranzi, Quaderstrasse 5, 7001 Chur,

gegen

die Abweisungsverfügung des Kreispräsidenten A. vom 31. August 2010, mitgeteilt am 31. August 2010, in Sachen der Y., Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Hans-Martin Allemann, Alexanderstrasse 8, 7002 Chur, gegen die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin,

betreffend Ausweisung bei Pacht,

hat sich ergeben:

I. Sachverhalt

A. Am 17. August 2010 stellte X. beim Kreispräsidenten A. ein Gesuch um Ausweisung aus dem Pachtverhältnis. Als Gesuchsgegnerin wurde „Frau Yy.“ bezeichnet. Das Gesuch enthielt folgende Anträge:

- „1. Die Gesuchsgegnerin sei im Sinne eines Amtsbefehls anzuweisen, die Liegenschaft B. Plan 3, Parzelle C., Grundbuch D., innert 14 Tagen nach Rechtskraft des Amtsbefehls zu räumen und sie in ordnungsgemäsem, in Stand gesetztem und gereinigtem Zustand der Gesuchstellerin zu übergeben.*
- 2. Der Gesuchsgegnerin sei für den Fall der Nichtbefolgung des Amtsbefehls Bestrafung gemäss Art. 292 StGB (Busse) anzudrohen.*
- 3. Der Gesuchsgegnerin sei für den Fall der Nichtbefolgung des Amtsbefehls die Vollstreckung durch unmittelbaren Zwang anzudrohen und der Gesuchstellerin sei zu gestatten, nötigenfalls unter Zuhilfenahme von Polizeigewalt die Räumung und Instandsetzung der Liegenschaft auf Kosten der Gesuchsgegnerin zu veranlassen.*
- 4. Es sei anlässlich der vom Kreispräsidenten zeitlich festzulegenden Rückgabe des Pachtobjektes Parzelle B., Grundbuch D., Plan 3, Parzelle C., mit Stall, Wiese und Wald eine kreisamtliche Beweissicherung (protokollarische und fotografische Aufnahme) des Zustandes der Gebäude und des Hofes vorzunehmen.*
- 5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegner (recte: Gesuchsgegnerin).“*

Begründend wurde insbesondere ausgeführt, vorliegend handle es sich nicht um ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis. Die Gesuchsgegnerin habe das Pachtobjekt von ihrer Mutter, der Gesuchstellerin, übernommen, um dort ihre beiden Pferde unterzubringen. Sie sei nicht Landwirtin und habe dort nie einen landwirtschaftlichen Betrieb geführt und auch andernorts nicht. Demnach seien die Pachtbestimmungen des Obligationenrechts anwendbar. Die Gesuchstellerin habe die Gesuchsgegnerin wegen ausstehender Pachtzinsen am 28. April 2010 für einen Betrag von insgesamt Fr. 6'000.-- (Fr. 600.-- pro Jahr) gemahnt. Dabei sei der Gesuchsgegnerin für den Fall der Nichtbezahlung innert einer Frist von 60 Tagen die ausserordentliche Kündigung angedroht worden. Am 28. Juni 2010 sei der Gesuchsgegnerin androhungsgemäss per 31. Juli 2010 mit dem amtlichen Formular gekündigt worden.

B. In ihrer Vernehmlassung vom 25. August 2010 wies die Gesuchsgegnerin darauf hin, dass betreffend das fragliche Pachtverhältnis am 23. Juli 2010 bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse des Bezirkes E. ein Gesuch eingereicht worden sei. Damit sei die Streitsache gerichtlich anhängig, weshalb kein Raum für

ein Amtsbefehlsverfahren bestehe. Auf das Amtsbefehlsgesuch könne daher nicht eingetreten werden. Ausserdem brachte der Rechtsvertreter der Gesuchsgegnerin vor, er vertrete eine Frau Y., keine Frau Yy.

C. Am 27. August 2010 setzte die Gesuchstellerin den Kreispräsidenten A. in Kenntnis, gleichentags der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse des Bezirkes E. mitgeteilt zu haben, dass gemäss Art. 274g OR für die Behandlung der Kündigungsanfechtung die Ausweisungsbehörde zuständig sei. Da vorliegendenfalls beim Kreisamt ein Ausweisungsgesuch wegen Zahlungsrückstands hängig sei, müsse die bei der Schlichtungsbehörde anhängige Streitsache an das Kreisamt überwiesen werden.

D. Mit Abweisungsverfügung vom 31. August 2010, welche gleichentags mitgeteilt wurde, erkannte der Kreispräsident A.:

- „1. Das Begehren um Ausweisung aus dem Pachtverhältnis gegen Yy., F., D., wird abgewiesen.*
- 2. Die Kosten von CHF 80.-- gehen zu Lasten der Gesuchstellerin. Bei allfälliger Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung werden diese Kosten der Gemeinde D. in Rechnung gestellt.*
- 3. [Rechtsmittelbelehrung]*
- 4. [Mitteilung]“*

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, es sei offensichtlich, dass das Amtsbefehlsbegehren gegen eine falsche Person gerichtet sei, sodass es abgewiesen werden müsse. Es sei darauf hinzuweisen, dass Y. beim Kreisamt A. ein Vermittlungsbegehren betreffend Nichtigkeit einer Kündigung etc. eingereicht habe.

E. Dagegen erhob die Gesuchstellerin am 3. September 2010 Beschwerde beim Kantonsgerichtspräsidenten von Graubünden und stellte folgende Rechtsbegehren:

- „1. Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben.*
- 2. Das Kreispräsidium sei anzuweisen, auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdeführerin einzutreten und das Ausweisungsverfahren gemäss ZPO in Verbindung mit dem Schlichtungsverfahren durchzuführen.*
- 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegner.“*

F. Am 13. September 2010 verzichtete der Kreispräsident A. auf eine Vernehmlassung. In ihrer Beschwerdeantwort vom 27. September 2010 beantragte die Beschwerdegegnerin die kosten- und entschädigungspflichtige

Abweisung der Beschwerde. Sie führte aus, gegen die Kündigung vom 28. Juni 2010 am 23. Juli 2010 bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse des Bezirkes E. ein Gesuch betreffend Nichtigkeit einer Kündigung, eventuell Anfechtung einer Kündigung, subeventuell Erstreckung eines Pachtverhältnisses eingereicht zu haben. Seither sei in diesem Verfahren noch nichts gegangen; es sei immer noch rechtshängig. Mit Vermittlungsbegehren vom 30. August 2010 habe sie eine Klage betreffend Nichtigkeit einer Kündigung, eventuell Anfechtung einer Kündigung, subeventuell Erstreckung eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses beim Kreisamt A. anhängig gemacht. Die Vermittlungsverhandlung sei auf den 18. Oktober 2010 angesetzt. Der Familienname der Beschwerdegegnerin laute seit 1981 Y.. Das Amtsbefehlsgesuch sei somit nicht gegen die Beschwerdegegnerin gerichtet gewesen, weshalb die angefochtene Abweisungsverfügung zu Recht ergangen sei. Die Sach- und Rechtslage seien nicht liquid, da bislang weder das hängige mietrechtliche Schlichtungsverfahren noch das hängige pachtrechtliche Klageverfahren entschieden seien. Zudem sei die Beschwerdegegnerin gemeinsam mit Herrn G. Pächterin des fraglichen Grundstücks.

G. Mit Verfügung des Einzelrichters in Zivilsachen vom 11. Oktober 2010 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung in dem Sinne gewährt, dass bis zur Zustellung des Hauptentscheids im Zusammenhang mit der Kündigung des Pachtverhältnisses keine Schlichtungsverfahren vor dem Kreisamt A. oder vor der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse des Bezirkes E. durchgeführt werden durften.

II. Erwägungen

1.a) Gemäss Art. 145 der Zivilprozessordnung des Kantons Graubünden (ZPO; BR 320.000) kann der Kreispräsident 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 innert 10 Tagen seit der Mitteilung beim Einzelrichter am Kantonsgericht Beschwerde geführt werden. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde vom 3. September 2010

gegen die Abweisungsverfügung des Kreispräsidenten A. vom 31. August 2010 ist daher einzutreten.

b) Für das Ausweisungsverfahren gilt nach der Praxis des Bundesgerichts der in der streitigen Periode fällig werdende Mietzins als Streitwert. Die streitige Periode beginnt im Ausweisungsverfahren in jenem Zeitpunkt, auf den der Beklagte nach Ansicht der klagenden Partei das Mietobjekt hätte verlassen müssen, und sie endet am Tage, auf den der Vermieter das Mietverhältnis ordentlicherweise hätte auflösen können, falls sein Begehren erstinstanzlich abgewiesen worden wäre (BGE 111 II 384 E. 1; BGE 104 II 270 E.1). Während bei der Beschwerde an den Einzelrichter am Kantonsgericht gemäss Art. 152 ZPO keine Streitwertgrenze zu beachten ist, ist angesichts des von der Beschwerdeführerin unwidersprochen vorgebrachten jährlichen Pachtzinses von Fr. 600.-- der für die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht vorausgesetzte minimale Streitwert von Fr. 15'000.-- offensichtlich nicht erfüllt (vgl. Art. 74 Abs. 1 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes [BGG; SR 173.110]).

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. Beide Parteien haben im Beschwerdeverfahren Urkunden eingereicht. Die Einlage neuer Urkunden ist im Beschwerdeverfahren nach Art. 152 ZPO weder ausdrücklich zugelassen noch explizit ausgeschlossen. Art. 152 ZPO enthält auch keinen Hinweis auf die Bestimmungen der Berufung nach Art. 218 ff. ZPO oder der Beschwerde nach Art. 232 ff. ZPO. Art. 152 Abs. 3 ZPO ist indes zu entnehmen, dass der Einzelrichter von Amtes wegen neue Beweise erheben kann. Ist es dem Einzelrichter aber möglich, von Amtes wegen neue Beweise zu erheben, ist nicht einzusehen, weshalb auf Seiten der Parteien eine Beschränkung auf die erste Instanz bestehen soll (PKG 2001 Nr. 39 E. 2.a). Jedoch können im Beschwerdeverfahren nur neue Beweise zu in erster Instanz behaupteten Tatsachen, nicht jedoch vorinstanzlich nicht aufgestellte Behauptungen neu vorgebracht und damit selbstverständlich zu neuen Tatsachen auch keine Beweismittel eingelegt werden (PKG 2005 Nr. 26).

Mit ihren im Beschwerdeverfahren neu eingereichten Urkunden nimmt die Beschwerdeführerin lediglich zum Vorwurf der ungenügenden Parteibezeichnung Stellung. Zu diesem Vorwurf konnte sie sich im vorinstanzlichen Verfahren nicht äussern, da ihr die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 25. August

2010, welche auf die ungenügende Parteibezeichnung hinweist, erst mit der angefochtenen Abweisungsverfügung vom 31. August 2010 zur Kenntnis gebracht wurde (vgl. Vorinstanz act. 9). Damit sind die von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren neu eingebrachten Urkunden zulässig. Jedes andere Ergebnis würde auf eine Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör hinauslaufen. Im Übrigen stützt sich das vorliegende Erkenntnis - wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen - ausschliesslich auf die vorinstanzlichen Akten, weshalb die Zulässigkeit der von der Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren neu eingereichten Urkunden keiner weiteren Erörterung bedarf.

4. Der Kreispräsident erwog, es sei offensichtlich, dass das Amtsbefehlsbegehren gegen eine falsche Person gerichtet sei, sodass es abgewiesen werden müsse.

a) Art. 82 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO fordert für das ordentliche Verfahren vor Bezirksgerichtsausschuss und Bezirksgericht die genaue Benennung der Parteien, ihrer Wohnsitze und ihrer Vertreter. Diese Bestimmung gilt kraft Verweisung von Art. 151 ZPO in Verbindung mit Art. 138 ZPO und Art. 136 Abs. 2 ZPO auch für das Amtsbefehlsverfahren. Das Erfordernis der genauen Benennung der Parteien erklärt sich daraus, dass gerade im Hinblick auf das Vollstreckungsverfahren eindeutig feststehen muss, wer gegen wen einen Vollstreckungstitel hat, ansonsten der Anspruch nicht durchgesetzt werden kann (PKG 2003 Nr. 6 E. 1). Der Grundsatz der genauen Parteibezeichnung findet jedoch seine Grenze am Verbot des überspitzten Formalismus. Das Verfahrensrecht hat der Durchsetzung des materiellen Rechts zu dienen und darf nicht zum Selbstzweck werden. Praxisgemäss sind offensichtlich unvollständige oder ungenaue Parteibezeichnungen von Amtes wegen zu berichtigen, wenn für Parteien und Gericht über die Identität der am Streit Beteiligten kein Zweifel besteht (PKG 2006 Nr. 32 E. 1.b; 2003 Nr. 6 E. 1; 1994 Nr. 3 E. 3.a; 1991 Nr. 9 E. 2.c; 1983 Nr. 3 E. 3; 1983 Nr. 11 E. 2).

b) Im an den Kreispräsidenten gerichteten Ausweisungsgesuch vom 17. August 2010 wurde die Gesuchsgegnerin als „Frau Yy.“ bezeichnet. In ihrer Beschwerde brachte die Beschwerdeführerin vor, sie habe damit tatsächlich Y. gemeint, worüber zu keiner Zeit Zweifel bestanden hätten. Der Kreispräsident wäre daher verpflichtet gewesen, von sich aus dieses Versehen zu korrigieren.

Im Ausweisungsgesuch wurde darauf hingewiesen, dass es vorliegend um ein Pachtverhältnis zwischen der - korrekt bezeichneten - Beschwerdeführerin (X.) und ihrer Tochter gehe. Zudem waren die korrekte und genaue Adresse der Beschwerdegegnerin sowie deren tatsächlicher Rechtsvertreter angegeben. Auch das Gegenstand des Pachtvertrages bildende Grundstück wurde korrekt bezeichnet (Liegenschaft B., Parzelle C., Plan 3, Grundbuch der Gemeinde D.). Dass die Beschwerdegegnerin, welche mit ledigem Namen Yy. hiess und den Namen Y. infolge Heirat angenommen hat, genau wusste, dass sie ins Recht gefasst wurde, geht deutlich aus ihrer Stellungnahme vom 25. August 2010 hervor. Darin kam sie auf das Pachtverhältnis betreffend die Parzelle C. im Grundbuch der Gemeinde D. zu sprechen und teilte mit, dass von ihr ein Gesuch bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse eingereicht worden sei, weshalb auf das Amtsbefehlsgesuch nicht eingetreten werden könne. Eher beiläufig wird sodann erwähnt, der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin vertrete keine Frau Yy., sondern eine Frau Y.. Auch der Kreispräsident war sich völlig im Klaren, wer sich als Parteien gegenüberstanden. Bereits am 7. April 2010 stellte die Beschwerdeführerin beim Kreispräsidenten A. ein Ausweisungsgesuch, wobei - wie im Gesuch vom 17. August 2010 - die Gesuchsgegnerin als „Frau Yy.“ bezeichnet wurde. Wie im Gesuch vom 17. August 2010 wurde auch damals die Ausweisung aus dem Pachtverhältnis von der Parzelle C. im Grundbuch der Gemeinde D. verlangt. Im „Abschreibungsbeschluss“ vom 14. Mai 2010 korrigierte der Kreispräsident die Parteibezeichnung von Amtes wegen und bezeichnete Y. als Gesuchsgegnerin, was ohne Zweifel richtig war. Indem der Kreispräsident der Abweisungsverfügung vom 31. August 2010 zugrunde legte, dass das Amtsbefehlsverfahren gegen eine falsche Person gerichtet sei, ist er somit in einen überspitzten Formalismus verfallen. Vielmehr hätte er auch in diesem Fall die unkorrekte Parteibezeichnung von Amtes wegen korrigieren müssen, da sowohl für ihn als auch für die Beschwerdegegnerin von allem Anfang an keine Zweifel an der Identität der Parteien bestanden. Selbst wenn der Kreispräsident tatsächlich im Zweifel über die Identität der Gesuchsgegnerin gewesen wäre, hätte er zumindest den von letzterer in ihrer Vernehmlassung vom 25. August 2008 erhobenen Einwand der unrichtigen Parteibezeichnung der heutigen Beschwerdeführerin zur Stellungnahme zustellen beziehungsweise Frist zur Verbesserung dieses Mangels im Sinne von Art. 85 Ziff. 1 ZPO ansetzen müssen. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Sache zur materiellen Entscheidung an den Kreispräsidenten A. zurückzuweisen.

5. Bei der Neubeurteilung der Angelegenheit wird der Kreispräsident je nachdem, ob auf das vorliegende Pachtverhältnis das Obligationenrecht anwendbar ist (nachfolgend E. 5.a) oder ob es in den Geltungsbereich der Gesetzgebung über die landwirtschaftliche Pacht fällt (nachfolgend E. 5.b), insbesondere Folgendes zu beachten haben:

a/aa) Gemäss Art. 301 des Obligationenrechts (OR; SR 220) richten sich bei Streitigkeiten aus einem Pachtverhältnis im Sinne von Art. 275 ff. OR die Zuständigkeit der Behörden und das Verfahren nach dem Mietrecht (Art. 274-274g OR). Will ein solcher Pächter eine Kündigung anfechten, so hat er innert 30 Tagen nach Empfang derselben an die Schlichtungsbehörde zu gelangen (Art. 273 Abs. 3 OR analog), wobei auch die Frage der Nichtigkeit zum Gegenstand eines Anfechtungsverfahrens gemacht werden kann (BGE 122 III 92 E. 2d; 121 III 156 E. 1c). Ebendies gilt, wenn der Pächter bei einem unbefristeten Pachtverhältnis eine Erstreckung verlangen will (Art. 273 Abs. 2 lit. a analog). Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien, welcher mangels Anfechtung innert 30 Tagen in Rechtskraft erwächst (Art. 273 Abs. 4 und 5 OR analog).

a/bb) Diese Zuständigkeits- und Verfahrensordnung wird durch Art. 274g Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 301 OR unter anderem bei vorzeitiger Kündigung wegen Zahlungsrückständen des Pächters (vgl. Art. 282 OR) geändert. Die besagte Bestimmung schreibt vor, dass die für die Ausweisung zuständige Behörde (Kreispräsident, vgl. vorstehend E. 1) auch über die ausserordentliche Kündigung zu entscheiden hat, wenn der Mieter beziehungsweise Pächter eine ausserordentliche Kündigung anfigt und ein Ausweisungsverfahren hängig ist. Nur bei der Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne von Art. 297 OR, nicht hingegen bei der Kündigung wegen Zahlungsrückständen des Pächters, entscheidet die Ausweisungsbehörde auch über die Erstreckung des Pachtverhältnisses (Art. 274g OR in Verbindung mit Art. 301 OR). Diese bundesrechtlich zwingend vorgeschriebene Vereinigung der Kompetenz zur Ausweisung mit derjenigen zum Entscheid über die Kündigungsanfechtung bei ein und derselben Behörde soll verschiedene Verfahren vor dem Ausweisungs- und Anfechtungsrichter vermeiden. Der mittelbare Zweck dieser Bestimmung liegt zum einen in der Vermeidung widersprüchlicher Urteile und zum anderen in der beförderlichen Erledigung miet- beziehungsweise pachtrechtlicher Auseinandersetzungen (PKG 1994 Nr. 51).

a/cc) Ist vorliegendenfalls von einem Pachtverhältnis im Sinne von Art. 275 ff. OR auszugehen, so sind die Voraussetzungen für eine Kompetenzattraktion beim Kreispräsidenten gegeben. Im Ausweisungsbegehren vom 17. August 2010 wurde unwidersprochen dargelegt, es handle sich um eine Kündigung wegen ausstehender Pachtzinsen, was auch aus der dem Ausweisungsbegehren beigelegten Kündigung vom 28. Juni 2010 ersichtlich ist. Das Kündigungsschutzbegehren der Beschwerdegegnerin wurde am 23. Juli 2010 bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse anhängig gemacht. Das Ausweisungsgesuch erfolgte somit während Rechtshängigkeit des Verfahrens betreffend Kündigungsschutz, was für die Kompetenzattraktion genügt (vgl. Weber in: Basler Kommentar, 4. Aufl., Basel 2007, N 3 zu Art. 274g OR). Infolge der Kompetenzattraktion beim Kreispräsidenten hat die Schlichtungsbehörde das Kündigungsschutzverfahren von Amtes wegen an den Kreispräsidenten zu überweisen (Art. 274g Abs. 3 OR; Higi, a.a.O., N 43 zu Art. 274g OR), welcher vorfrageweise zum Ausweisungsentscheid über die Wirksamkeit oder die Ungültigkeit der Kündigung zu befinden hat. Bei dieser vorfrageweisen Prüfung verfügt der Kreispräsident über volle Kognition und kantonale Beweismittelbeschränkungen sind bundesrechtlich ausser Kraft gesetzt (vgl. BGE 122 III 92 E. 2d; SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 3. Auflage, Zürich 2008, N 3a zu Art. 274g; Weber, a.a.O., N. 5 zu Art. 274g OR; Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 688). Im Lichte des Gesagten erweist es sich, dass die Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Eingabe an den Kreispräsidenten vom 25. August 2010, wonach auf das kreisamtliche Amtsbefehlsgesuch nicht eingetreten werden könne, da das Kündigungsschutzverfahren vor der Schlichtungsbehörde hängig sei, an der Sache vorbeigehen. Ebenso ist es unzutreffend, wenn die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 27. September 2010 vorbringt, aufgrund des hängigen Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde und des hängigen pachtrechtlichen Klageverfahrens sei die für das Amtsbefehlsverfahren vorausgesetzte liquide Sach- und Rechtslage nicht erfüllt.

b) Gemäss Art. 276a Abs. 1 OR gilt das Obligationenrecht für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe oder über Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung nur insoweit, als das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) keine besonderen Regelungen enthält. Jedenfalls ausgeschlossen sind jedoch die Bestimmungen über die Behörden und das Verfahren (Art. 276a Abs. 2 OR). Fällt das vorliegende Pachtverhältnis in den Geltungsbereich der Gesetzgebung über die landwirtschaftliche Pacht (Art. 1 ff.

LPG), so sind demnach besondere Regeln über die Kündigung (Art. 16 f. LPG) und über den Kündigungsschutz (namentlich Art. 26 ff. LPG) anwendbar und das Verfahren sowie die Behörden sind abweichend vom Obligationenrecht geregelt (Art. 47 ff. LPG). Im Kanton Graubünden gelten dabei für zivilrechtliche Pachtstreitigkeiten die Vorschriften der Zivilprozessordnung über das beschleunigte Verfahren (Art. 48 Abs. 1 LPG in Verbindung mit Art. 7 der Landwirtschaftsverordnung [BR 910.050]). Somit erfolgt insbesondere das Verfahren betreffend Kündigungsschutz unter Vorbehalt des für das beschleunigte Verfahren geltenden Art. 136 ZPO gemäss den Bestimmungen der Zivilprozessordnung über das ordentliche Verfahren (Art. 48 ff. ZPO), wobei eine auf Art. 274g OR gestützte Kompetenzattraktion beim Kreispräsidenten als Ausweisungsbehörde ausgeschlossen ist. Die für die Vermeidung widersprüchlicher Entscheide erforderliche Koordination des Ausweisungsverfahrens mit dem Verfahren betreffend Kündigungsschutz hat alsdann durch die Verfahrensleitung nach Massgabe des kantonalen Zivilprozessrechts zu erfolgen.

c) Nach dem Ausgeführten wird der Kreispräsident bei der Neuurteilung der Angelegenheit zunächst als Vorfrage zu prüfen haben, ob das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis vom Geltungsbereich des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes erfasst wird, oder ob (subsidiär) das Obligationenrecht anwendbar ist. Im letzteren Fall wird er sodann zusammen mit dem Ausweisungsentscheid im Sinne der dargelegten, bundesrechtlich zwingend vorgeschriebenen Kompetenzattraktion auch über die Wirkung der Kündigung zu befinden haben, während im ersteren Fall einzig kantonales Recht verfahrensbestimmend ist (vgl. Lachat et al., a.a.O., S. 689). Das am 23. Juli 2010 von der Beschwerdegegnerin zunächst bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse instanziierte Verfahren betreffend Kündigungsschutz deutet immerhin darauf hin, dass das fragliche Pachtverhältnis vom Obligationenrecht geregelt wird. Mit ihrem am 30. August 2010 vor dem Kreispräsidenten gestellten Vermittlungsbegehren betreffend Nichtigkeit einer Kündigung etc. hingegen stellt sich die Beschwerdegegnerin offenbar auf den Standpunkt, es liege ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis vor, was von der Beschwerdeführerin bereits in ihrem Ausweisungsgesuch vom 17. August 2010 (Seite 5 oben) bestritten wurde. Diese rechtliche Vorfrage wird vom Kreispräsidenten von Amtes wegen im Rahmen der Neuurteilung zu klären sein, zumal er gemäss Art. 151 ZPO in Verbindung mit Art. 138 Ziff. 4 ZPO im Rahmen der zulässigen Beweismittel von

Amtes wegen Erhebungen vornehmen kann. Den Parteien ist zudem Gelegenheit zu geben, sich hierzu zu äussern.

6. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an den Kreispräsidenten A. zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'200.-- zuzüglich Schreibgebühr von Fr. 208.-- zu Lasten der unterliegenden Beschwerdegegnerin (vgl. Art. 122 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Diese hat zudem die obsiegende Beschwerdeführerin aussergerichtlich angemessen mit Fr. 1'000.-- (inkl. MWST) zu entschädigen (vgl. Art. 122 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

III. Demnach wird erkannt

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, die angefochtene Verfügung aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an den Kreispräsidenten A. zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'200.-- zuzüglich Schreibgebühr von Fr. 208.-- gehen zu Lasten der Beschwerdegegnerin, welche die Beschwerdeführerin aussergerichtlich mit Fr. 1'000.-- (inkl. MWST) zu entschädigen hat.

Die der Beschwerdegegnerin auferlegten Verfahrenskosten werden unter Vorbehalt der Rückforderung gemäss Art. 45 Abs. 2 ZPO der Gemeinde D. in Rechnung gestellt.

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 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: