



Urteil vom 24. Juni 2026

mitgeteilt am 25. Juni 2026

Referenz	ZR2 25 38
Instanz	Zweite zivilrechtliche Kammer
Besetzung	Richter-Baldassarre, Vorsitz Theus Simoni, Aktuarin
Parteien	A._____ Beschwerdeführer vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG Hermann Just gegen Kanton Graubünden Beschwerdegegner vertreten durch Amt für Gemeinden Graubünden Rosenweg 4, 7001 Chur wiederum vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Castelberg
Gegenstand	Anfechtung Kündigung (Art. 271 OR), evtl. Erstreckung
Anfechtungsobj.	Entscheid Regionalgericht Viamala, Einzelrichterin, vom 8. April 2025, mitgeteilt am 29. Juli 2025 (Proz. Nr. 115-2024-4)

Sachverhalt

A. Mit Vertrag vom 23./27. Mai 2013 vermietete der Kanton Graubünden, vertreten durch das Departement für Finanzen und Gemeinden, wiedervertreten durch das Amt für Gemeinden, A._____ einen Standplatz für Fahrende (Parzelle 1) sowie zwei Parkplätze (P1 und P2) im Gebiet B._____ in der Gemeinde O.1._____.

B. Mit Schreiben vom 10. August 2022 kündigte das Amt für Gemeinden das Mietverhältnis mit A._____ per Ende November 2022.

C. Am 9. September 2022 focht A._____ die Kündigung bei der Schlichtungsstelle für Mietsachen Viamala an. Eventualiter wurde eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt. Die Parteien konnten sich anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 1. Dezember 2022 nicht einigen. Am 8. Dezember 2022 stellte die Vermittlerin der klagenden Partei die Klagebewilligung aus.

D. Die Klage vom 24. Januar 2023 ging am 25. Januar 2023 beim Regionalgericht Viamala mit den folgenden Rechtsbegehren ein:

1. *Es sei festzustellen, dass die Kündigung per Ende November 2022 nicht gültig erfolgt ist und die Kündigung vom 10. August 2022 sei für nichtig, allenfalls ungültig zu erklären.*
2. *Eventualiter sei das Mietverhältnis für sechs Jahre definitiv zu erstrecken.*
3. *Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.*

E. Das Regionalgericht Viamala grenzte das Verfahren vorerst auf die Frage der Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses ein und stellte mit Entscheid vom 17. April 2023 (Proz. Nr. 115-2023-1) fest, dass der Mietvertrag zwischen dem Kanton Graubünden, vertreten durch das Departement für Finanzen und Gemeinden, wiedervertreten durch das Amt für Gemeinden, und A._____ betreffend einen Standplatz für Fahrende sowie zwei Parkplätze im Gebiet B._____ in der Gemeinde O.1._____ vom 23./27. Mai 2013 dem öffentlichen Recht unterstehe und trat daher auf die Klage von A._____ vom 24. Januar 2023 nicht ein.

F. Gegen diesen Entscheid des Regionalgerichts Viamala erhob A._____ am 5. Juli 2023 Beschwerde ans damalige Kantonsgericht von Graubünden und verlangte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung an die Vorinstanz. Mit Urteil vom 8. Januar 2024 (ZK2 23 40) hiess das Kantonsgericht die Beschwerde gut, hob den angefochtenen Entscheid des Regionalgerichts Viamala vom 17. April 2023 auf und wies die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück.

G. Nachdem das Urteil des Kantonsgerichts vom 8. Januar 2024 unangefochten in Rechtskraft erwachsen war, wurde das Verfahren vor Regionalgericht Viamala neu unter der Proz. Nr. 115-2024-4 fortgeführt. In seiner Stellungnahme vom 31. Mai 2024 stellte der Kanton Graubünden daraufhin folgende Rechtsbegehren:

1. *Die Klage vom 24. Januar 2023 sei vollumfänglich abzuweisen.*
2. *Eventualiter sei die Erstreckung des Mietverhältnisses auf ein Jahr zu beschränken.*
3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Klägers.*

H. Es wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt, wobei die Parteien an ihren Rechtsbegehren festhielten. Ferner machten die Parteien von ihrem unbedingten Replikrecht Gebrauch.

I. Mit prozessleitender Verfügung vom 19. Februar 2025 nahm das Regionalgericht Viamala die eingereichten Urkunden zu den Akten und hielt fest, dass die Akten der Verfahren Proz. Nr. 115-2023-1 (Prozedurnummer des Verfahrens bis zum Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 8. Januar 2024) und Proz. Nr. 115-2024-19 (während laufendem Verfahren vom Kanton Graubünden eingereichte Eigentumsfreiheitsklage gegen A._____) beigezogen würden und ein Augenschein einstweilen nicht durchgeführt werde. Die Anträge auf Zeugenbefragungen wurden abgewiesen.

J. Am 8. April 2025 führte das Regionalgericht Viamala die Hauptverhandlung durch und fällte gleichentags folgenden Entscheid:

1. *Es wird festgestellt, dass die Kündigung vom 10. August 2022 per Ende November 2022 gültig ist.*
2. *Das Mietverhältnis wird einmalig um vier Jahre, d.h. bis zum 30. November 2026, erstreckt.*
3. a) *Die Gerichtskosten dieses Entscheids betragen CHF 6'000.00 (Gebühr für den vorliegenden Entscheid CHF 3'000.00; Gebühr des Entscheids vom 17./19. April 2023 CHF 3'000.00). Sie gehen im Umfang von CHF 4'500.00 (3/4) zu Lasten des Kantons Graubünden (Amt für Gemeinden) und im Umfang von CHF 1'500.00 (1/4) zu Lasten von A._____.*

Der Kostenanteil des Kantons Graubünden ist nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids mit beiliegendem Einzahlungsschein zu bezahlen.

Infolge der bewilligten unentgeltlichen Rechtspflege gehen die A._____ auferlegten Gerichtskosten von CHF 1'500.00 unter

Vorbehalt von Art. 123 ZPO zu Lasten des Kantons Graubünden und werden auf die Gerichtskasse genommen (Proz. Nr. 135-2022-235).

b) Der Kanton Graubünden (Amt für Gemeinden Graubünden) hat A._____ eine Parteientschädigung von CHF 7'358.60 (inkl. Barauslagen und MwSt.) zu bezahlen.

c) Die (ungedeckten) Kosten der unentgeltlichen Rechtsvertretung von A._____, Rechtsanwalt lic. iur. HSG Hermann Just, von CHF 5'450.80 (inkl. Barauslagen und MwSt.) gehen unter Vorbehalt von Art. 123 ZPO zu Lasten des Kantons Graubünden und werden auf die Gerichtskasse genommen (Proz. Nr. 135-2022-235).

4. *[Rechtsmittelbelehrung]*

5. *[Mitteilung]*

K. Mit Beschwerde vom 12. September 2025 gelangte A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) ans Obergericht des Kantons Graubünden und stellte folgende Rechtsbegehren:

- 1. In Gutheissung der Beschwerde [sei] das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage im Sinne der Ziff. 1 der Rechtsbegehren gutzuheissen.*
- 2. Die Gerichtskosten des Verfahrens vor dem Regionalgericht Viamala seien dem Beschwerdegegner aufzuerlegen, welcher zu verpflichten sei, den Kläger und Beschwerdeführer für das Verfahren vor Regionalgericht Viamala mit CHF 16'732.45 ausseramtlich zu entschädigen.*
- 3. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge, letztere zuzüglich 8.1% Mehrwertsteuer, für das Beschwerdeverfahren vor Obergericht des Kantons Graubünden zu Lasten des Beschwerdegegners.*

L. Der Kanton Graubünden, vertreten durch das Amt für Gemeinden Graubünden, (nachfolgend: Beschwerdegegner) beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 13. Oktober 2025 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Entscheides.

M. Mit Verfügung vom 24. Februar 2026 hiess die Vorsitzende das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege mit Wirkung ab Gesuchseinreichung gut und ernannte Rechtsanwalt Hermann Just zum unentgeltlichen Rechtsbeistand.

N. Die Parteien machten von ihrem unbedingten Replikrecht Gebrauch, unter Festhaltung an den gestellten Rechtsbegehren. Die letzte Stellungnahme vom 21. Mai 2026 des Beschwerdeführers, samt Beilage und ergänzter Honorarnote, ist dem Beschwerdegegner mit vorliegendem Urteil zuzustellen, da diese keine für die

materielle Entscheidungsfindung wesentlichen Aspekte enthält. Auch durch die Honorarfestsetzung des unentgeltlichen Rechtsbeistandes ist der Beschwerdegegner vorliegend nicht beschwert.

O. Die vorinstanzlichen Akten wurden eingeholt. Die Sache ist spruchreif.

Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

1.1. Mit Beschwerde sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Vorliegend beträgt der Streitwert CHF 9'750.00 (act. B.1, E. 1a). Damit ist die Berufung nicht möglich und die Beschwerde zulässig.

1.2. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheides oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung (Art. 239 ZPO) schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 321 Abs. 3 ZPO). Gesetzliche und gerichtliche Fristen stehen vom 15. Juli bis und mit dem 15. August still (Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO). Fristen, die durch eine Mitteilung oder den Eintritt eines Ereignisses ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO).

Der Entscheid des Regionalgerichts Viamala vom 8. April 2025 wurde den Parteien mit schriftlicher Begründung am 29. Juli 2025, d.h. während der Sommergerichtsferien, mitgeteilt. Der erste Tag der dreissigtägigen Beschwerdefrist war demzufolge der 16. August 2025. Die am 12. September 2025 formgerecht eingereichte Beschwerde erfolgte daher fristgerecht.

1.3. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.4. Das Obergericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Beschwerden und zwar in einzelrichterlicher Kompetenz, sofern nicht die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 3 EGzZPO (BR 320.100) gegeben sind (Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a EGzZPO).

In casu sind die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 3 EGzZPO nicht erfüllt, sodass das Obergericht als Einzelgericht entscheidet.

2. Beschwerdegründe

Mit der Beschwerde kann eine unrichtige Rechtsanwendung und/oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

3. Neues Beweismittel

3.1. Der Beschwerdegegner legt seiner Beschwerdeantwort als neues Beweismittel das Protestschreiben der Anwohner des Standplatzes O.1._____ vom 16. August 2025 bei (act. C.1).

3.2. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Besondere Bestimmungen des Gesetzes bleiben vorbehalten (Art. 326 Abs. 2 ZPO).

Der Ausschluss von Noven nach Art. 326 Abs. 1 ZPO gilt auch für mietrechtliche Verfahren, die – wie die Fälle von Art. 247 Abs. 2 ZPO (BGE 141 III 569 E. 2.3, in: Pra 2016 Nr. 99) – der sozialen/eingeschränkten Untersuchungsmaxime unterstehen (Urteil des Bundesgerichts 5A_324/2022 vom 17. Oktober 2022 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 5A_405/2011 vom 27. September 2011 E. 4.5.3; FREIBURGHaus/AFHELDt, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Art. 1 – 218 ZPO, 4. Aufl. 2025, Art. 326 N. 4).

3.3. Das Protestschreiben vom 16. August 2025 datiert nach dem vorinstanzlichen Entscheid vom 8. April 2025. Folglich stellt es ein Novum dar. Das Protestschreiben kann daher nicht berücksichtigt werden, unbesehen davon, ob es sich um die Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen handelt oder um ein anderweitiges Mietverhältnis.

4. Fest mit dem Boden verbundene, mitvermietete Bauten

4.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe vom Beschwerdegegner nicht nur die Parzelle 1 auf dem Standplatz B._____ gemietet, sondern auch die sich darauf bei Mietbeginn im Jahre 2013 befindenden Bauten, welche Wohnqualität aufweisen würden (act. A.1, III., Ziff. 7; act. A.1, IV., Ziff. 6.1). Gemäss dem Akzessionsprinzip von Art. 671 Abs. 1 ZGB seien diese, von seinen Eltern als ersten Standplatzmietern errichteten Bauten nach deren Erstellung ins Eigentum des Beschwerdegegners übergegangen (act. A.1, IV., Ziff. 6.1; act. A.1, III., Ziff. 7). Er, der Beschwerdeführer, habe in seiner Stellungnahme vom 27. November 2024 im

vorinstanzlichen Verfahren ausgeführt, die Bauten seien fest mit dem Boden verbunden und stellten keine Fahrnisbauten dar. Diese Ausführungen seien vom Beschwerdegegner nicht bestritten und daher anerkannt worden (act. A.1, IV., Ziff. 4). Folglich liege *in casu* eine Miete von Wohnraum vor.

4.2. Der Beschwerdegegner bringt vor, bei der Behauptung, die auf dem Standplatz vorhandenen Container oder Baracken seien fest mit dem Boden verbunden, handle es sich um ein Novum, das bereits vor Vorinstanz keine Berücksichtigung gefunden habe. Diese Behauptung werde bestritten. Auch die Behauptung, diese Bauten seien vom Beschwerdegegner mitvermietet worden, sei neu und unzulässig (act. A.2, IV., Ziffn. 22, 24 und 26). Im Übrigen sei gemäss Mietvertrag vom 23./27. Mai 2013 nur der Standplatz 1 vermietet worden und kein Wohn- oder Geschäftsraum (act. A.2, IV., Ziff. 24). Zwar könnten bei Mietbeginn Container oder Baracken der Eltern des Beschwerdeführers auf der Parzelle 1 gestanden haben. Allerdings seien diese nie Gegenstand des Mietvertrages gewesen (act. A.2, III., Ziff. 5; act. A.2, III., Ziff. 14). Dies werde durch die Regelung im Mietvertrag vom 23./27. Mai 2013 bestätigt, wonach der Mieter die Parzelle 1 am Schluss des Mietverhältnisses vollständig geräumt zurückzugeben habe (act. A.2, III., Ziff. 7). Gemäss Ziff. 2 des Mietvertrages vom 23./27. Mai 2013 sei Inhalt des Mietvertrages die ganzjährige Nutzung der Parzelle 1 zum Aufstellen eines Wohnwagens zu Wohnzwecken (act. A.2, III., Ziff. 7). Dem Mietobjekt, der Parzelle 1, fehle es an der für eine Wohnraum- und Geschäftsraummiete erforderlichen Raumqualität (act. A.2, III., Ziff. 10). Das Bundesgericht habe in einem ähnlichen Fall, wo es um einen Stellplatz mit Anlagen gegangen sei, die von ihrer Struktur her dem Typ Mobilheim, Wohnwagen oder Containerblock geähnelt hätten sowie ebenerdig, einstöckig, versetzbar und ohne Fundamente oder Verankerungen im Boden erlaubt gewesen seien, die Wohnraumqualität verneint (Urteil des Bundesgerichts 4A_109/2015 vom 23. September 2015 lit. A und E. 3.2; act. A.2, III., Ziff. 11). Der Beschwerdegegner habe dem Beschwerdeführer stets deutlich gemacht, dass es sich bei den Anlagen auf der Parzelle 1 um Fahrnisbauten handeln müsse und diese nicht fest mit dem Boden verbunden sein dürften (act. A.2, III., Ziff. 14).

4.3. Die Vorinstanz hat die vom Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 27. November 2024 vorgebrachte Behauptung, die Bauten seien fest mit dem Boden verbunden (Proz. Nr. 115-2024-4: RG-act. I.6, Ziff. 5), als nach Eintritt des Aktenschlusses vorgebrachte neue Tatsachen nicht berücksichtigt (act. B.1, E. 2b).

4.4. Für Verfahren, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtshängig sind, gilt das bisherige Verfahrensrecht bis zum Abschluss vor der betroffenen Instanz

(Art. 404 Abs. 1 ZPO). Gemäss dem in Art. 404 Abs. 1 ZPO statuierten Grundsatz der Nichtrückwirkung galt vor Vorinstanz der vor dem 1. Januar 2025 gültige Gesetzestext von Art. 229 ZPO. Unverändert von der am 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Revision von Art. 229 ZPO ist Art. 229 Abs. 3 ZPO geblieben, wonach das Gericht im Geltungsbereich der strengen sowie der sozialen/eingeschränkten Untersuchungsmaxime neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung zu berücksichtigen hat (BGE 142 III 402 E. 2.1, in: Pra 2017 Nr. 71).

Nach Art. 247 Abs. 2 ZPO stellt das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen fest: a) in den Angelegenheiten nach Art. 243 Abs. 2 ZPO (aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses betroffen ist) und b) bis zu einem Streitwert von CHF 30'000.00 in den übrigen Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht.

Demzufolge kommt die eingeschränkte Untersuchungsmaxime und damit die Berücksichtigung der Behauptung der fest mit dem Boden verbundenen Bauten bis zur Urteilberatung im vorliegenden Fall nur zur Anwendung, falls es sich um die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen handelt.

4.5. Unter dem Begriff "*Raum*" im Sinne eines *Wohnraums* ist zunächst eine horizontal und vertikal abgeschlossene Einheit zu verstehen. Es kann sich dabei um Einzelräume wie auch um eine Mehrzahl von Räumen handeln. Er muss zudem auf eine gewisse Dauer angelegt sein, d.h. sich in einem Haus befinden. Standplätze, die zum Abstellen eines Wohnwagens, z.B. an Fahrende, vermietet werden, erfüllen die Voraussetzungen an einen Raum nicht, weshalb die Bestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume nicht zur Anwendung gelangen (Urteil des Bundesgerichts 4A_109/2015 vom 23. September 2015; Urteil des Bundesgerichts 4C.128/2006 vom 12. Juni 2006). Entscheidend ist dabei, ob sich der Mietvertrag lediglich auf die Grundstücksfläche bezieht oder auf die darauf stehende Baute als "*Raum*". So stellt ein Standplatz mit Versorgungsanschlüssen, auf dem der Mieter seine eigene Fahrnisbaute (im konkreten Fall ein Mobile Home) aufstellen kann, keine Wohnraummieta dar (Urteil des Bundesgerichts 4A_191/2019 vom 5. November 2019 E. 5), da sich der Mietvertrag bloss auf den Standplatz bezog (BÄTTIG, in: SVIT Schweiz [Hrsg.], Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 5. Aufl. 2025, Art. 253a N. 2). Fahrnisbauten, die grundsätzlich im Sinne der Begriffsbestimmung zum Wohnen geeignet sind, stellen keinen Wohnraum dar, wenn das Grundstück, auf dem sie errichtet worden sind, vermietet wurde (Urteil des Bundesgerichts

4C.293/2001 vom 11. Dezember 2001; ROHRER, in: SVIT Schweiz [Hrsg.], Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 5. Aufl. 2025, Vorbemerkungen zu Art. 253 – 273c N. 24). Die Bestimmungen über den "*Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen*" (Dritter Abschnitt, Art. 271-273c OR) finden auf die Miete anderer Sachen – insbesondere auf unbebaute Grundstücke – keine Anwendung, sogar wenn der Mieter darauf ein solides Bürogebäude und ein grosses Lagergebäude erstellt hat (Urteil des Bundesgerichts 4P.80/2002 vom 16. Mai 2002 E. 2.1 f.).

Auch der Begriff des *Geschäftsraums* setzt voraus, dass als Mietobjekt ein Raum oder mehrere Räume als auf Dauer angelegte, horizontal und vertikal umschlossene Bereiche vermietet werden. Unbebaute Grundstücke stellen daher nie Räume dar, auch wenn sie zu kommerziellen Zwecken, z.B. zum Betrieb eines Auto-Occasionshandels, vermietet worden sind. Begriffswesentlich ist sodann, dass der vertragliche Gebrauchszweck kommerzieller Natur ist: Das Mietobjekt wird dem Mieter im Hinblick auf die Entfaltung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, also für Gewerbe, Handel, Verkauf, Dienstleistung usw., zum Gebrauch überlassen (ROHRER, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 253–273c N. 25).

Hütten, Buden, Baracken u.dgl. behalten, wenn sie ohne Absicht bleibender Verbindung auf fremdem Boden aufgerichtet sind, ihren besonderen Eigentümer (Art. 677 Abs. 1 ZGB). Solche Fahrnisbauten bleiben im Eigentum ihrer Erbauer, während Bauten, die dauerhaft mit dem Grundstück verbunden sind, dem Eigentümer des Grundstücks gehören (vgl. BGE 150 III 103 E. 5.1, in: Pra 2024 Nr. 34). Eine Fahrnisbaute muss zwei Elemente aufweisen: ein subjektives Element, das in der Absicht der Parteien besteht, eine vorübergehende Verbindung zwischen der Sache und dem Grundstück herzustellen, und ein objektives Element, das in einer äusseren Verbindung zwischen der Sache und dem Grundstück besteht, die bis zu einem gewissen Grad äusserlich erkennbar sein muss (BGE 150 III 103 E. 5.2). Für die Absicht der Parteien, keine Bauten zu errichten, die auf dem Grundstück dauerhaft bleiben sollen, sind die von den Parteien im Zeitpunkt des Abschlusses der Mietverträge und der Errichtung der Bauten (*in casu* Ferienchalets) unterzeichneten Vertragsdokumente massgebend (vgl. BGE 150 III 103 E. 5.3.1). Wenn für die Errichtung der Bauten keine besonderen Aushubarbeiten erforderlich waren, einziges Fundament Trägersysteme (Beton-/Metallpfähle oder Streifenfundamente aus Stein und Beton) sind und die Verbindung zum Boden demzufolge nur lose ist, ändert der Anschluss dieser Bauten an Elektrizität, fliessendes Wasser und Kanalisation nichts an der Qualifikation dieser Bauten als Fahrnisbauten (vgl. BGE 150 III 103 E. 5.4.1 f.). In

einem solchen Fall gelten für die Kündigung die für die Kündigung eines Mietvertrages über unbebautes Land geltenden Regeln (vgl. BGE 150 III 103 E. 6).

Verwendet jemand zu einem Bau auf seinem Boden fremdes Material oder eigenes Material auf fremdem Boden, so wird es Bestandteil des Grundstückes (Art. 671 Abs. 1 ZGB). Der Eigentümer des Materials ist jedoch, wenn die Verwendung ohne seinen Willen stattgefunden hat, berechtigt, auf Kosten des Grundeigentümers die Trennung des Materials und dessen Herausgabe zu verlangen, insoweit dies ohne unverhältnismässige Schädigung möglich ist (Art. 671 Abs. 2 ZGB). Unter der gleichen Voraussetzung kann der Grundeigentümer, wenn die Verwendung ohne seinen Willen stattgefunden hat, auf Kosten des Bauenden die Wegschaffung des Materials verlangen (Art. 671 Abs. 3 ZGB). Dem Grundeigentümer steht zur Entfernung des Materials sowohl eine schuldrechtliche als auch eine sachenrechtliche Klage zur Verfügung (REY/STREBEL, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, Art. 671 N. 13 m.w.H.).

4.6. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem Mietvertrag vom 23./27. Mai 2013, dass Mietobjekt die als Parzelle 1 bezeichnete Fläche von ca. 140 m² sowie die Parkplätze P1 und P2 sind (Proz. Nr. 115-2023-1: RG-act. III.2, Ziff. 1). Ferner ist der Mieter gemäss Ziff. 2 dieses Mietvertrages berechtigt, auf seiner Parzelle ganzjährig einen Wohnwagen (mit entsprechender Vorbaute) abzustellen und zu bewohnen. Das Abstellen von anderen Objekten als Wohnwagen ist nur mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters möglich. Es dürfen keine weiteren An- oder Nebenbauten errichtet werden (Proz. Nr. 115-2023-1: RG-act. III.2). Vermietet wurde daher gemäss dem klaren Wortlaut des Mietvertrages eine Fläche und kein Raum. Die vermietete Fläche soll zudem gemäss Mietvertrag vom 23./27. Mai 2013 dem Wohnen dienen und nicht einer Geschäftstätigkeit (Proz. Nr. 115-2023-1: RG-act. III.2, Ziff. 2). Es liegt daher im vorliegenden Fall weder eine Wohn- noch eine Geschäftsraummiete vor. Damit kam vor Vorinstanz nicht die eingeschränkte Untersuchungsmaxime nach Art. 229 Abs. 3 ZPO zur Anwendung, sondern das Novenrecht richtete sich nach aArt. 229 Abs. 1 ZPO und zwar im Wortlaut, wie er vor dem 1. Januar 2025 galt.

4.7. Gemäss aArt. 229 Abs. 1 ZPO werden in der Hauptverhandlung neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und: a) erst nach Abschluss des Schriftenwechsels oder nach der letzten Instruktionsverhandlung entstanden sind (echte Noven); oder b) bereits vor Abschluss des Schriftenwechsels oder vor der letzten Instruktionsverhandlung vorhanden waren, aber trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten (unechte Noven). Hat weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine

Instruktionsverhandlung stattgefunden, so können neue Tatsachen und Beweismittel zu Beginn der Hauptverhandlung unbeschränkt vorgebracht werden (aArt. 229 Abs. 2 ZPO).

4.8. *In casu* haben vor Vorinstanz ein doppelter Schriftenwechsel sowie eine Hauptverhandlung stattgefunden. Somit greift aArt. 229 Abs. 1 ZPO. Weil die Frage der fest mit dem Boden verbundenen Bauten eine bereits vor Abschluss des Schriftenwechsel bestehende Tatsache betrifft, ist aArt. 229 Abs. 1 lit. b ZPO (unechte Noven) anwendbar. Diese können noch in der Hauptverhandlung vorgebracht werden, sofern sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht vorher vorgebracht werden konnten.

Der Beschwerdeführer hat die Kündigung mit dem Argument angefochten, es handle sich beim Mietverhältnis um eine Wohn- und Geschäftsraummiete. Daher hätte er die Voraussetzungen, unter denen die Schutzbestimmungen für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten, schon zu Verfahrensbeginn darlegen müssen. In seiner Klageschrift vom 24. Januar 2023 gab der Beschwerdeführer an, bei Abschluss des Mietvertrages seien die *"heute bestehenden Fahrnisbauten, soweit es sich tatsächlich um Fahrnisbauten handelt"*, bereits auf dem Grundstück gewesen (Proz. Nr. 115-2023-1: RG-act. II.1, III., Ziff. 5). In seiner Replik vom 9. September 2024 schreibt der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Kündigungsfolgen, dass seine *"Container"* umplatziert werden müssten, bei einer Umplatzierung aber ein Auseinanderbrechen der Container drohe (Proz. Nr. 115-2024-4: RG-act. I.4, III., Ziff. 15). Erst in seiner Stellungnahme (zur Duplik vom 25. Oktober 2024) vom 27. November 2024 – und damit nach Aktenschluss – hat der Beschwerdeführer erwähnt, dass nahezu sämtliche Mieter Container sowie fest mit dem Boden verbundene Bauten benutzen würden (Proz. Nr. 115-2024-4: RG-act. I.6, III., Ziff. 5). Der Beschwerdeführer spezifizierte jedoch nicht, ob er selbst – neben seinen Containern – solche fest mit dem Boden verbundenen Bauten besitzt und wie deren feste Verbundenheit mit dem Boden konkret ausgestaltet ist. Erst an der Hauptverhandlung vom 8. April 2025 vor Vorinstanz hat der Beschwerdeführer erwähnt, dass er von seinen Eltern einen *"Wohncontainer"* übernommen habe und die Wohnbauten auf einem Fundament stehen würden, es sanitäre Einrichtungen gebe und die Container nicht entfernt werden könnten, ohne dass diese Anlagen abgebrochen werden müssten (Proz. Nr. 115-2024-4: RG-act. VII.1, S. 3). Der Beschwerdegegner hat anlässlich der Hauptverhandlung die feste Verbindung der Bauten des Beschwerdeführers mit dem Boden bestritten (Proz. Nr. 115-2024-4: RG-act. VII.1, S. 4). Die Behauptung der festen Verbindung mit dem Boden hätte der Beschwerdeführer bereits zu Beginn des erstinstanzlichen Verfahrens

substanziert in den Prozess einbringen können, weil das Vorliegen eines Wohn- und Geschäftsraums sowie der daraus folgende Kündigungsschutz seiner Hauptargumentation zugrunde lag. Die Vorinstanz hat diese, nach dem Aktenschluss vorgebrachte Behauptung daher zu Recht nicht berücksichtigt (act. B.1, E. 2b). Im Übrigen wären die Behauptungen, die vom Beschwerdegegner bestritten wurden, auch nicht mit Beweisanträgen untermauert worden. Die in den Akten liegenden Fotos zeigen ferner nur auf den Boden gestellte Container, welche diese als Fahrnisbauten und nicht als Wohn- und Geschäftsräume qualifizieren (Proz. Nr. 115-2024-4: RG-act. B.1; RG-act. B.2). Die Beschwerde ist demzufolge in diesem Punkt abzuweisen.

4.9. Was die Behauptung des Beschwerdeführers anbelangt, die fest mit dem Boden verbundenen Bauten seien vom Beschwerdegegner mitvermietet worden, so hat der Beschwerdeführer diese Behauptung bereits vor Vorinstanz aufgestellt (Proz. Nr. 115-2023-1: act. II.1, III., Ziff. 1). Dieser Behauptung steht aber der klare Wortlaut des Mietvertrages entgegen, wonach nur eine Standplatzfläche samt zwei Parkplätzen vermietet worden ist und kein Wohn- und Geschäftsraum (s. E. 4.6). Daran ändert der Umstand nichts, dass der Beschwerdeführer bei Mietantritt im Jahre 2013 sich auf der Standplatzfläche befindende Container und mobile Bauten, welche seine Eltern errichtet haben, übernommen hat. Denn entscheidend ist in erster Linie der Wille der beiden Mietvertragsparteien, dass auf der vermieteten Parzelle – wenn überhaupt – nur eine Baute mit höchstens vorübergehender Verbindung mit dem Boden erstellt werden darf, allerdings nur, sofern der Vermieter dazu seine schriftliche Zustimmung gibt (Proz. Nr. 115-2023-1: RG-act. K2, Ziff. 2). Eine solche ist vorliegend nicht vorhanden. Zudem hat der Mieter gemäss Ziff. 15 des Mietvertrages vom 23./27. Mai 2013 die Parzelle bei Mietende vollständig geräumt und einwandfrei zurückzugeben (Proz. Nr. 115-2023-1: RG-act. III.2, Ziff. 15). Damit ist die Absicht der beiden Vertragsparteien erstellt, dass bloss Fahrnisbauten auf der vermieteten Parzelle 1 erstellt werden durften. Dass Bauten mit intensiverer Verbindung zum Boden erstellt worden wären, wurde erstens zu spät behauptet und erscheint angesichts der vorhandenen Beweismittel als unglaubhaft. Damit handelte es sich bei den Containern um Fahrnisbauten, die im Eigentum der Eltern des Beschwerdeführers standen und von diesen an den Beschwerdeführer als Nachfolgemmieter weitergegeben werden konnten, ohne dass damit der Schutz der Bestimmungen für die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen greifen kann. Die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen.

Damit erübrigen sich auch Ausführungen zur Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, der Beschwerdegegner habe Einwände gegen den Altmetallhandel des Beschwerdeführers gehabt bzw. dessen Zulässigkeit bestritten (act. A.1, III., Ziff. 8), zumal der Beschwerdegegner bestreitet, dass der Beschwerdeführer einem Altmetallhandel nachgeht (act. A.2, III., Ziff. 7). Deshalb ist auch nicht auf die Argumente des Beschwerdegegners einzugehen, dass das Sammeln von Altmetall und das Sortieren der daraus stammenden Schrauben ohne jedes wirtschaftliche Bestreben bloss eine Freizeitbeschäftigung des Beschwerdeführers bilde, und dass der Beschwerdegegner seit Jahren versuche, gegen die Schrottsammlung und den abgelagerten Kehrricht des Beschwerdeführers vorzugehen und deshalb auch die Kündigung des Standplatzes erfolgt sei (act. A.2, III., Ziff. 16).

5. Kündigung mittels amtlichen Formulars

5.1. Der Beschwerdeführer führt aus, die Kündigung des Mietvertrages hätte, weil es sich um Wohn- und Geschäftsräume handle, gestützt auf Art. 266I Abs. 2 OR mittels amtlichen Formulars erfolgen müsse und sei daher nach Art. 266o OR nichtig (act. A.1, IV., Ziff. 6.2). Dieser Formularzwang gelte auch, wenn der Mieter anwaltlich vertreten sei (act. A.1, IV., Ziff. 7). Im Zeitpunkt, als BGE 98 II 199 ergangen sei, habe noch keine Formularpflicht bestanden, sondern hätten nur die Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses gegolten. Wenn aber die analoge Anwendung der Art. 271 ff. OR bejaht werde, müsse auch die analoge Anwendung von Art. 266I ff. OR erfolgen (act. A.1, IV, Ziff. 7).

5.2. Die Vorinstanz hat das Vorliegen eines Wohn- und Geschäftsraumes verneint, weil lediglich die Parzelle 1 sowie zwei Parkplätze an den Beschwerdeführer vermietet worden seien (act. B.1, E. 3f – E. 3i). Eine analoge Anwendung der Formvorschrift von Art. 266I Abs. 2 OR hat es gestützt auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts verneint (act. B.1, E. 3k), hingegen die Kündigungsschutzvorschriften von Art. 271 ff. OR als analog anwendbar erachtet (act. B.1, E. 3l f. und E. 4).

5.3. Bei seiner Entscheidung hat sich die Vorinstanz auf ein Urteil des Bundesgerichts gestützt (Urteil des Bundesgerichts 4A_109/2015 vom 23. September 2015 E. 3.2 und E. 4.2), wonach die Vorschriften von Art. 266I Abs. 2 OR (Kündigung mittels amtlichem Formular) und Art. 266o OR (Nichtigkeit der Kündigung bei Verstoss gegen die Art. 266I – 266n OR) aus Gründen der Rechtssicherheit nur für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen und nicht auf die vermietete Fläche eines Standplatzes zur Anwendung kommen. In einem

neueren Entscheid hat das Bundesgericht diese Rechtsprechung hinsichtlich der Formularpflichtverwendung bestätigt, als es um die Kündigung von Parzellen ging, auf denen von den Mietern Ferienchalets erstellt worden waren, im Wissen darum, dass sie diese bei Mietende würden entfernen müssen (BGE 150 III 103 E. 6.3, in: Pra 2024 Nr. 34). In diesem Entscheid konnte das Bundesgericht die Frage offen lassen, ob die analoge Anwendung der Art. 271 ff. OR (Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen inklusive Erstreckung des Mietverhältnisses) von der Vorinstanz zu Recht verneint worden war (BGE 150 III 103 E. 6.3, in: Pra 2024 Nr. 34). Aber das Bundesgericht stellte zwischen den beiden Fragen "*analoge Anwendbarkeit der Mieterstreckungsbestimmungen*" und "*Kündigung mittels amtlichen Formulars*" keinen zwingenden Zusammenhang in dem Sinne her, dass immer auch das Formularpflichterfordernis greifen müsse, falls die analoge Anwendbarkeit der Art. 271 ff. OR bejaht wird. Folglich können beide Fragen unabhängig voneinander beurteilt werden. Der vorinstanzliche Entscheid, welcher die Formularpflicht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts verneint, ist daher zu bestätigen und die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen.

6. Verletzung von Grund- und Minderheitenrechten

6.1. Im Rahmen der freiwilligen Replik vom 9. Dezember 2025 beruft sich der Beschwerdeführer als Fahrender auf Art. 27 Abs. 2 des internationalen Pakts über bürgerliche und politische Rechte (UNO-Pakt II) bzw. auf das Recht auf Familienleben gemäss Art. 13 Abs. 1 BV und Art. 8 EMRK (act. A.3, III., Ziff. 2 u. Ziff. 8; vgl. auch act. A.5, III., Ziff. 5).

6.2. Der Beschwerdegegner macht demgegenüber geltend, dass das Mietverhältnis über den Standplatz vom Obergericht als privatrechtlich qualifiziert worden (s. Urteil des damaligen Kantonsgerichts von Graubünden vom 8. Januar 2024, ZK2 23 40) und demzufolge eine Berufung auf Verletzung von Grundrechten seitens des Beschwerdeführers nicht möglich sei (act. A.4, Rz. 28). Zudem sei fraglich, ob sich der Beschwerdeführer überhaupt auf die spezifisch für Fahrende geltenden Grundrechte berufen könne, wenn er selbst ausführe, seit drei Jahrzehnten sesshaft zu sein (act. A.4, Rz. 29). Im Übrigen würden sehr wohl öffentliche Interessen bestehen, welche im vorliegenden Fall eine Kündigung des Standplatzes rechtfertigen würden. Der Beschwerdeführer lagere diverse stinkende Abfälle und Schrott auf seinem Standplatz und gefährde so die Umwelt sowie störe die übrigen Bewohner des Standplatzes in O.1. _____ (act. A.4, Rz. 29).

6.3. In der Beschwerdeschrift selbst finden sich zu den angerufenen Grund- und Minderheitenrechten keine Ausführungen. Die Beschwerde ist innert der Beschwerdefrist vollständig begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer darf eine Replik nicht dazu verwenden, die Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_643/2023 vom 6. Mai 2024 E. 7; Urteil des Bundesgerichts 4A_487/2014 vom 28. Oktober 2014 E. 1.2.4 m.H.a. BGE 132 I 42 E. 3.3.4). Die Replik ist nur zu Darlegungen zu verwenden, zu denen die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_643/2023 vom 6. Mai 2024 E. 7; Urteil des Bundesgerichts 4A_487/2014 vom 28. Oktober 2014 E. 1.2.4 m.H.a. BGE 135 I 19 E. 2.2; Urteil des Bundesgerichts 4A_66/2014 vom 2. Juni 2014 E. 2.2). Die entsprechenden Darlegungen des Beschwerdeführers gehen darüber hinaus; sie sind nicht zu berücksichtigen.

Der Vollständigkeit halber bleibt das Folgende anzumerken: Im Urteil des damaligen Kantonsgerichts ZK2 23 40 vom 8. Januar 2024 zwischen den Parteien wurden die völker- und verfassungsrechtlichen Grundlagen des Minderheitenschutzes von Fahrenden ausführlich dargetan (*ibid.*, E. 6.1 ff.). Dabei trifft es insbesondere zu, dass Art. 8 EMRK (Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens) auch das Leben in Wohnwagen schützt (vgl. BGE 147 I 103 E. 11.2; Urteil des Bundesgericht 5D_52/2025 vom 24. März 2025 E. 5.2). Daraus lässt sich aber vorliegend weder ein absolutes Recht auf Verbleib auf der streitgegenständlichen Parzelle nach erfolgter Kündigung noch eine – von den obigen Erwägungen losgelöste – Anwendbarkeit der Formularpflicht ableiten (vgl. auch BGE 145 I 73 E. 7.2.1, in: Pra 2020 Nr. 1). So ergibt sich aus Art. 13 Abs. 1 BV kein Recht auf Wohnung und ein Räumungsverfahren ist auch für Mieter (Nicht-Fahrende) vorgesehen, denen gekündigt worden ist, wenn sie die gekündigte Wohnung nicht verlassen (Art. 267 Abs. 1 OR; vgl. BGE 145 I 73 E. 7.1.2). Der Umstand, dass es für Wohnungsmieter (Nicht-Fahrende) in einer solchen Situation sehr schwierig sein kann, aufgrund der aktuellen Marktsituation eine neue Wohnung zu finden, wird mittels der Möglichkeit der Erstreckung eines Mietverhältnisses entgegengewirkt (Art. 272 ff. OR). Entsprechend hat die Vorinstanz dem Beschwerdeführer im angefochtenen Entscheid eine Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre bis zum 30. November 2026 gewährt (act. B.1, Dispositiv-Ziff. 2). Im Übrigen betraf der vom Beschwerdeführer erwähnte BGE 147 I 103 E. 14.4.3.1 die Beurteilung von Wegweisungen, die innerhalb von 24 Stunden hätten befolgt werden müssen, was nicht mit der Dauer von vier Jahren vergleichbar ist, die dem Beschwerdeführer als Erstreckung gewährt worden ist und demzufolge als verhältnismässig zu betrachten ist.

7. Aufwandskürzungen

7.1. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid den vom Rechtsvertreter des Beschwerdeführers für die beiden Verfahren Proz. Nr. 115-2023-1 und Proz. Nr. 115-2024-4 geltend gemachten Aufwand (55.55 Stunden zu je CHF 200.00 bzw. CHF 270.00 zuzüglich Barauslagen und MWST) um insgesamt 6.5 Stunden gekürzt. Die Hälfte dieses Aufwandes hat der Beschwerdegegner in Anwendung der sog. Bruchteilsverrechnungsmethode (Obsiegen des Beschwerdeführers zu $\frac{3}{4}$ und des Beschwerdegegners zu $\frac{1}{4}$) dem Beschwerdeführer für das erstinstanzliche Verfahren als Parteientschädigung zum vereinbarten ordentlichen Stundenansatz von CHF 270.00 zu bezahlen (act. B.1, E. 5e; RG-act. III.V1 [115-2023-1]). Die restliche Hälfte des Aufwandes ist dem unentgeltlichen Rechtsvertreter des Beschwerdeführers für das vorinstanzliche Verfahren, unter dem Vorbehalt der Rückforderung, zum reduzierten URP-Stundenansatz von CHF 200.00 aus der Gerichtskasse zu entschädigen (act. B.1, E. 5f).

7.2. Der Beschwerdeführer moniert die von der Vorinstanz vorgenommenen Kürzungen des von seinem Rechtsvertreter mittels Honorarnote geltend gemachten Aufwandes (act. A.1, III., Ziff. 9). Dieser Aufwand sei vom Beschwerdegegner zudem nicht beanstandet worden (act. A.1, IV., Ziff. 9).

7.3. Der Beschwerdegegner schliesst sich bezüglich den Aufwandskürzungen den Ausführungen der Vorinstanz an (act. A.2, III., Rz. 18).

7.4. Unterliegt die unentgeltlich prozessführende Partei, wird der unentgeltliche Rechtsbeistand vom Kanton angemessen entschädigt (Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO). Der Anspruch steht dem amtlichen Rechtsbeistand selber und nicht der verbeiständeten Partei zu. Entsprechend ist allein der Rechtsvertreter legitimiert, die Höhe der *amtlichen Entschädigung* bzw. ein zu tief angesetztes Honorar anzufechten (Urteil des Bundesgerichts 4A_456/2021 vom 27. Oktober 2021 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 4D_24/2014 vom 14. Oktober 2014 E. 4.1). Der Festsetzungsentscheid kann von der bedürftigen (und eventuell nachzahlungspflichtigen) Partei mit Beschwerde gegen den Kostenentscheid oder in Verbindung mit dem Rechtsmittel gegen den Endentscheid in der Hauptsache nur dann angefochten werden, wenn eine übersetzte Entschädigung ihres Rechtsbeistandes gerügt wird (RÜEGG/RÜEGG, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, Art. 122 N. 8; WUFFLI/FUHRER, Handbuch unentgeltliche Rechtspflege im Zivilprozess, 2019, S. 341 f., Rz. 974, und S. 344, Rz. 981).

7.5. Vorliegend ist zu unterscheiden zwischen der (ordentlichen) Parteientschädigung und der Entschädigung im Sinne der gewährten unentgeltlichen Rechtspflege. Zur Anfechtung der Kürzung letzterer wäre gemäss der oben erwähnten Rechtsprechung des Bundesgerichts nur der unentgeltliche Rechtsbeistand selbst legitimiert gewesen. Dies ist nicht geschehen, mithin bleibt es ungeachtet nachstehender Erwägungen beim erstinstanzlich zugesprochenen Honorar für die unentgeltliche Rechtspflege. Ohne Weiteres legitimiert ist der Beschwerdeführer indes zur Anfechtung der Kürzung der Parteientschädigung.

7.6. Umstritten ist zunächst die Streichung der Position vom 29. August 2022 "*Besprechung mit Klient betreffend Kündigung, div. Abklärungen*" von 1.25 Std (act. A.1, III., Ziff. 9). Zur Begründung führt die Vorinstanz an, die unentgeltliche Rechtspflege sei erst ab dem 9. September 2022 gewährt worden (act. B.1, E. 5e). Dem kann nicht zugestimmt werden. Ungeachtet dessen, dass bei der gewährten unentgeltlichen Rechtspflege grundsätzlich auch der Aufwand für diejenige Rechtsschrift bzw. denjenigen Verfahrensschritt, bei dessen Anlass das URP-Gesuch gestellt wird, entschädigt wird, ist die Kürzung der Position mit Blick auf die (ordentliche) Parteientschädigung nicht nachvollziehbar. Der Beschwerdegegner schliesst sich in der Beschwerdeantwort zwar den vorinstanzlichen Kürzungen an, unterlässt jedoch konkrete Ausführungen, welche vorliegend miteinbezogen werden könnten. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als begründet. Die Parteientschädigung ist entsprechend zu erhöhen.

7.7. Die Vorinstanz strich alsdann die Positionen vom 11. Januar 2023 "*tel. Besprechung mit Gemeinde*" von 0.50 Std., vom 21. März 2024 "*tel. Besprechung mit Frau D._____*" 0.50 Std., vom 26. März 2024 "*Besprechung mit Kanton bei Gemeinde O.1._____ inkl. Vorbesprechung*" von 3.00 Std., vom 6. Mai 2024 "*Mail an Vermittleramt betreffend Termin*" von 0.40 Std. sowie vom 31. Juli 2024 "*tel. Besprechung mit Klient betr. Gemeinde*" von 0.75 Std. Gemäss Vorinstanz handle es sich hierbei um verfahrensfremden Aufwand (act. B.1, E. 5e). Die Streichung betreffend den Aufwand vom 6. Mai 2024 akzeptierte der Beschwerdeführer; sie ist nicht Gegenstand der Beschwerde. Hingegen wehrt er sich gegen die Nichtbeachtung der übrigen Positionen. Entgegen der Vorinstanz handle es sich nicht um verfahrensfremden Aufwand (act. A.1, III., Ziff. 9). Die Vorinstanz macht (mit Ausnahme der akzeptierten Streichung) keine näheren Angaben, weshalb die Positionen verfahrensfremd seien. Dergleichen erschliesst sich denn auch nicht ohne Weiteres aus den Akten. Die Erklärungen des Beschwerdeführers demgegenüber erscheinen schlüssig. Sie sind im Übrigen auch novenrechtlich ausnahmsweise zuzulassen, da erst der angefochtene Entscheid hierzu Anlass gab

(vgl. BGE 139 III 466 E. 3.4; Urteile des Bundesgerichts 5A_863/2017 vom 3. August 2018 E. 2.3; 4A_51/2015 vom 20. April 2015 E. 4.5.1). Der Beschwerdeantwort lässt sich betreffend Honorarkürzung, wie bereits erwähnt, nichts Sachdienliches entnehmen (vorstehend E. 7.6).

7.8. Schliesslich moniert der Beschwerdeführer die Kürzung der Position vom 15. August 2024 von 0.3 Std. auf 0.2 Std. für die Ausfertigung eines Fristerstreckungsgesuches (act. A.1, III., Ziff. 9). Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet. Beim fraglichen Gesuch handelt es sich um ein klassisches Standardschreiben (RG-act. IV.8). Trotz pauschaler erstinstanzlicher Begründung besteht angesichts dessen kein Anlass in diesem Punkt in das Ermessen der Vorinstanz einzugreifen. Im Übrigen ist anzumerken, dass am 11. November 2024 ein nahezu identisches Fristerstreckungsgesuch mit 0.2 Std. in Rechnung gestellt wurde (RG-act. IV.13). Die Kürzung um 0.1 Std. bleibt bestehen. Dass der Beschwerdegegner die Honorarnote vor Vorinstanz nicht beanstandet hat, bleibt unbeachtlich (vgl. dazu Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 17 46 vom 12. Juni 2018 E. 4.4 m.H.a. ZK2 14 13 vom 4. Dezember 2014 E. 2b m.w.H.).

7.9. Damit ergibt sich eine Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren von CHF 8'259.60 (CHF 8'176.75 [27.30 Std. x CHF 270.00 = CHF 7'371.00 + CHF 221.15 Spesenpauschale von 3 % + CHF 584.60 Mehrwertsteuer zu 7.7 %] + CHF 8'342.40 [27.75 x CHF 270.00 = CHF 7'492.50 + CHF 224.80 Spesenpauschale von 3 % + CHF 625.10 Mehrwertsteuer zu 8.1 %] / 2).

8. Prozesskosten

8.1. Nach Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) der unterliegenden Partei auferlegt.

Vorliegend ist die Beschwerde in der Hauptsache abzuweisen. Lediglich betreffend die Kürzung der Parteientschädigung ist der Beschwerde teilweise Erfolg beschieden. Besagtes geringfügiges Obsiegen schlägt sich allerdings nicht in der Verteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen nieder. Deshalb trägt der Beschwerdeführer die Kosten des Beschwerdeverfahrens und hat dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen.

8.2. Entscheidet das Obergericht als Einzelgericht in Beschwerdeverfahren, beträgt die Entscheidgebühr CHF 500.00 bis CHF 4'000.00 (Art. 12 Abs. 2 VGZ [BR 320.210]).

Angesichts des mit der Entscheidungsfindung verbundenen Aufwandes rechtfertigt sich für das vorliegende Beschwerdeverfahren eine Gerichtsgebühr von CHF 2'500.00. Infolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. M.2) sind die Gerichtskosten einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen, unter Vorbehalt des Nachforderungsrechts des Staates (Art. 123 ZPO).

8.3. Die urteilende Instanz setzt die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Ermessen fest (Art. 2 Abs. 1 HV [BR 310.250]). Sie geht vom Betrag aus, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, soweit der vereinbarte Stundenansatz zuzüglich allfällig vereinbartem Interessenwertzuschlag üblich ist und keine Erfolgszuschläge enthält, der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich ist sowie die geforderte Entschädigung nicht eine von der Sache beziehungsweise von den legitimen Rechtsschutzbedürfnissen her nicht gerechtfertigte Belastung der unterliegenden Partei zur Folge hat (Art. 2 Abs. 2 HV). Dabei gilt ein Stundenansatz zwischen CHF 210.00 und CHF 270.00 als üblich (Art. 3 Abs. 1 HV). Die Parteien haben zu Beginn des Verfahrens eine vollständige, unterschriebene Honorarvereinbarung einzureichen. Unterlassen sie dies, kann die urteilende Instanz davon absehen, für die Festsetzung der Parteientschädigung die Anwaltsrechnung beizuziehen (Art. 4 Abs. 1 HV).

Der Beschwerdegegner hat eine Honorarnote eingereicht (act. G.4), welche sich als angemessen erweist. Gemäss Honorarvereinbarung beträgt der Stundenansatz CHF 280.00 (act. G.2). Demzufolge ist der Parteientschädigung der gemäss Art. 3 Abs. 1 HV erlaubte Höchstsatz von CHF 270.00 bzw. der teilweise verrechnete Ansatz von CHF 250.00 zugrunde zu legen. Es resultiert eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 5'124.55 (inkl. MWST und Barauslagen; 9.50 Std. à CHF 250.00 und 8.25 Std. à CHF 270.00).

8.4. Für den berechtigten Aufwand der unentgeltlichen Vertretung und der amtlichen Verteidigung wird der Rechtsanwältin oder dem Rechtsanwalt ein Honorar von CHF 200.00 pro Stunde zuzüglich notwendige Barauslagen und Mehrwertsteuer ausgerichtet. Zuschläge werden keine gewährt (Art. 5 Abs. 1 HV). Reicht die amtliche Verteidigerin oder der amtliche Verteidiger keine Honorarnote ein, die eine umfassende Überprüfung der Aufwendungen erlaubt, wird die Entschädigung nach Ermessen festgesetzt (Art. 5 Abs. 2 HV).

In casu hat der unentgeltliche Rechtsbeistand des Beschwerdeführers am 9. Dezember 2025, mit Ergänzungen vom 21. Mai 2026, eine Honorarnote eingereicht, welche seinen Aufwand abbildet (act. G.3, G.5). Die Entschädigung des

unentgeltlichen Rechtsbeistandes wird im vorliegenden Fall unter Zugrundelegung eines Stundenansatzes von CHF 200.00 sowie der eingereichten Honorarnote festgelegt, welche sich insgesamt noch als angemessen erweist. Entsprechend ist der unentgeltliche Rechtsbeistand des Beschwerdeführers mit CHF 6'313.15 (inkl. Barauslagen und MWST) einstweilen, unter Vorbehalt der Rückforderung gemäss Art. 123 ZPO, aus der Gerichtskasse zu entschädigen.

Es wird erkannt:

- 1.1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.
- 1.2. Dispositivziffer 3.b des Entscheids des Regionalgerichts Viamala vom 8. April 2025 (Proz. Nr. 115-2024-4) wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

"3. [...] *b) Der Kanton Graubünden (Amt für Gemeinden Graubünden) hat A._____ eine Parteientschädigung von CHF 8'259.60 (inkl. Barauslagen und MWST) zu bezahlen.*

[...]"
- 1.3. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500.00 werden A._____ auferlegt.
3. A._____ hat dem Kanton Graubünden eine Parteientschädigung von CHF 5'124.55 (inkl. Barauslagen und MWST) zu bezahlen.
4. Die A._____ auferlegten Gerichtskosten von CHF 2'500.00 und die Kosten seines Rechtsvertreters, Rechtsanwalt Hermann Just, in Höhe von CHF 6'313.15 (inkl. Barauslagen und MWST) gehen aufgrund der ihm mit Verfügung vom 24. Februar 2026 gewährten unentgeltlichen Rechtspflege unter Vorbehalt der Rückforderung gemäss Art. 123 ZPO zu Lasten des Kantons Graubünden und werden aus der Gerichtskasse des Obergerichts bezahlt.
5. [Rechtsmittelbelehrung]
6. [Mitteilungen]