

# **BE\_ZIVILSTRAF ZK 2022 444 vom 21. Dezember 2022**

BE Obergericht, 2022-12-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_zivilstraf\\_ZK\\_2022\\_444](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_zivilstraf_ZK_2022_444)

FR: BE\_ZIVILSTRAF ZK 2022 444 du 21 décembre 2022

IT: BE\_ZIVILSTRAF ZK 2022 444 del 21 dicembre 2022

## **Regeste**

Hinterlegung Pachtzinse wegen Ungewissheit über die Person des Gläubigers (Art. 96 OR) | Miet-/Pachtrecht übriges

## **Erwägungen**

### **E. 1**

C.\_\_\_\_\_ (Pächterin) und A.\_\_\_\_\_ (Pächter) bewirtschaften gemeinsam ein landwirtschaftliches Gewerbe, dessen Bestandteil die Grundstücke Nrn.\_\_\_\_ bilden. Der ursprüngliche Pachtvertrag wurde am 5. April 1989 durch D.\_\_\_\_\_ (Vater des Pächters) sowie durch E.\_\_\_\_\_ (Grossvater der Pächterin) unterzeichnet. Aus dem Vertrag ist ersichtlich, dass seinerzeit E.\_\_\_\_\_ der Verpächter und D.\_\_\_\_\_ der Pächter war. Im Jahr 1990 übernahmen die heutigen Pächter das landwirtschaftliche Gewerbe von D.\_\_\_\_\_ und traten somit in dessen Rechtsstellung als Pächter ein. Nach dem Tod von E.\_\_\_\_\_ und seiner Ehefrau trat die Erbengemeinschaft des E.\_\_\_\_\_ und der F.\_\_\_\_\_ in die Rolle der Verpächterin. Laut Grundbuchauszug verkaufte die Erbengemeinschaft die Grundstücke schliesslich am 28. Juni 2021 an G.\_\_\_\_\_, den heutigen Eigentümer. Die Pächter bestreiten, dass die beiden Grundstücke rechtsgültig an G.\_\_\_\_\_ übertragen worden sein sollen und behaupten ein eigenes Vorkaufsrecht. Sie reichten bei der Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland ein Gesuch ein (BM 21 1881) mit dem Begehren, es sei zu prüfen, ob dieser Verkauf rechtsgültig war. Die Pächter sind der Ansicht, die erwähnte Erbengemeinschaft habe die Parteistellung als Verpächterin behalten, weshalb insbesondere H.\_\_\_\_\_ als Mitglied dieser Erbengemeinschaft Gläubigerin zukomme. Deshalb haben die Pächter den Pachtzins vom 30. Mai 2022 weiterhin an H.\_\_\_\_\_ überwiesen und nicht an den neuen Eigentümer. Daraufhin liess der neue Eigentümer den Pächtern eine Mahnung und eine Kündigungsandrohung zukommen (Gesuchsbeilage[GB] 2).

### **E. 3**

Mit Entscheid vom 29. September 2022 wies die zuständige Gerichtspräsidentin des Regionalgerichts Bern-Mittelland das Gesuch ab (Ziff. 1) und regelte die Kostenfolgen (Ziff. 2). Die Vorinstanz ging zunächst von der Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) aus. Danach sei eine Hinterlegung des Pachtzinses ausgeschlossen, wenn es um die Beseitigung von Mängeln gehe. Hingegen sei die Hinterlegung zur Verhinderung des Schuldnerverzuges nach LPG zulässig und richte sich mangels spezialgesetzlicher Regelung nach den obligationenrechtlichen Bestimmungen. Sodann erwog die Vorrichterin, es handle sich vorliegend nicht um einen Streit zwischen Gläubigern. Mangels eines Prätendentenstreites sei einzig eine Hinterlegung wegen Ungewissheit über die Person des Gläubigers zu prüfen (Art. 96 OR). Im Ergebnis verneinte die Vorinstanz allerdings eine Ungewissheit über die Person des

Gläubigers. Aus dem Grundbuch gehe zweifelsfrei hervor, dass G. \_\_\_\_\_ der neue Eigentümer sei. Die Ungewissheit rühre allein daher, dass die Pächter die Eigentumsübertragung bestreiten würden. Inwiefern die Eigentumsübertragung ungültig sein soll, hätten die Pächter indes nicht dargetan. Hinzu komme, dass eine ungültige Eigentumsübertragung eine Rückabwicklung zur Folge hätte mit entsprechendem Anspruch auf Herausgabe des daraus gezogenen Nutzens, sprich des Pachtzinses. Auch unter diesem Blickwinkel bestehe kein schützenswertes Interesse an einer Hinterlegung der Pachtzinse.

#### **E. 4**

Erst im Rahmen des Hauptverfahrens werde abschliessend beurteilt, wer Anspruch auf die Pachtzinsen habe. Würden sie - die Pächter - die Pachtzinse weiter an G. \_\_\_\_\_ leisten, hätte dies eine negative Präjudizwirkung im Hauptverfahren (BM 22 1881) sowie im noch anzuhebenden Verfahren auf Grundbuchberichtigung zur Folge. Diese negative Präjudizwirkung stelle für die Pächter ein unzumutbares Risiko dar, zumal sie objektiv berechnete, gewichtige Zweifel an der Gläubigerstellung von G. \_\_\_\_\_ hätten.

#### **E. 5**

Die Vorinstanz beantragte am 20. Oktober 2022 die kostenfällige Abweisung der Berufung. Zur Begründung wird auf den Entscheid verwiesen. Mit Verfügung vom 27. Oktober 2022 wurde den Pächtern das rechtliche Gehör gewährt. Ausser dem Einreichen einer Kostennote erfolgte keine Reaktion.

#### **E. 6**

Auf die form- und fristgerechte Berufung ist einzutreten.

#### **E. 7**

Eine "Ungewissheit über die Person des Gläubigers" kann vorliegen, wenn der Schuldner nicht weiss, wer Gläubiger ist (z.B. nach einer Reihe von Zessionen) oder wenn strittig ist, welche von mehreren Personen der wirklich berechnete Gläubiger ist. Die Ungewissheit kann auf tatsächlichen oder rechtlichen Gründen beruhen. Sie darf gemäss Art. 96 OR nicht vom Schuldner verschuldet sein, wie etwa durch einen von ihm aufgesetzten Vertrag, der zum Prätendentenstreit führt (LEIMGRUBER, Basler Kommentar OR I, 7. Auflage 2020, N. 3 zu Art. 96 OR). Hingegen liegt keine Ungewissheit über die Person des Gläubigers vor, wenn der Gläubiger im Besitz einer (auch unbeglaubigten) Schuldurkunde ist, ausser der Schuldner hat gute Gründe, an der Echtheit der Urkunde zu zweifeln (WEBER, Berner Kommentar, Die Erfüllung der Obligation, Art. 68-96 OR, N. 20 zu Art. 96 OR).

#### **E. 8**

Wie im Mietrecht findet auch im Pachtrecht der Grundsatz "Kauf bricht (Miete) Pacht nicht" Anwendung (Art. 14 LPG). Das bedeutet, dass bei einer Veräusserung des Pachtgegenstandes, der Erwerber in den Pachtvertrag eintritt. Gemäss dem zweifelsfreien Grundbuchauszug (abgerufen am 7. Dezember 2022) ist G. \_\_\_\_\_ Alleineigentümer der beiden Grundstücke Nrn. \_\_\_ und damit Gläubiger der Pächter. Wenn eine unbeglaubigte Schuldurkunde genügt, um Zweifel an der Ungewissheit über die Person des Gläubigers zu zerstreuen, dann muss das erst recht für einen Grundbucheintrag gelten. Sodann legen die Schuldner keine guten Gründe dar, um am Grundbucheintrag zu zweifeln. Ihre Ausführungen zum angeblich ungültigen Verkauf sind vielmehr äusserst vage

und erschöpfen sich in der Behauptung eines eigenen Vorkaufsrechts. Wie es sich mit dem Vorkaufsrecht genau verhält, wird indes nicht näher erläutert und es liegt auch keine Kopie des Schlichtungsgesuches

5 in den Akten. Immerhin entfällt das Vorkaufsrecht des Pächters gemäss Art. 47 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11), wenn die nach Art. 42 bis Art. 46 BGBB berechtigten Verwandten ihr Vorkaufsrecht geltend machen. Sodann ist das Vorkaufsrecht fristgebunden (Art. 681a ZGB) und über die Einhaltung der entsprechenden Fristen ist nichts bekannt. Allein mit schemenhaften Behauptungen lässt sich kein schutzwürdiges Interesse an einer Hinterlegung dartun.

#### **E. 9**

Wie die Vorinstanz ferner zutreffend erwog, käme es im Falle einer Nichtigkeit der Eigentumsübertragung zu einer Rückabwicklung, wobei auch die Pachtzinse zu erstatten wären. Es kann diesbezüglich auf die in allen Teilen zutreffenden erstinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden.

#### **E. 10**

Schliesslich fällt auf, dass nicht behauptet wird, H. \_\_\_\_\_ habe die Pachtzinsen für die Erbgemeinschaft beansprucht. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass eine Ungewissheit darüber, wem eine Forderung materiellrechtlich zusteht, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann ein Recht zur Hinterlegung begründet, wenn die Ungewissheit eine korrekte Erfüllung der Schuld verunmöglicht (Art. 96 OR). Sind sich die möglichen Gläubiger darüber einig, an wen die Leistung gehen soll und kann diese unabhängig von der materiellen Berechtigung mit befreiender Wirkung erfolgen, fällt eine Hinterlegung nicht in Betracht (Urteil des Bundesgerichts 4C.291/2006 vom 28. November 2006, E. 3.3.1). Die Pächter haben nicht dargetan, dass sich die Gläubiger über die Berechtigung am Pachtzins streiten würden. Es ist deshalb von einem Konsens der Gläubiger auszugehen, dass das Eigentum mit dem Kauf auf G. \_\_\_\_\_ übergegangen und er an den Pachtzinsen berechtigter Gläubiger ist. Für eine Hinterlegung besteht bei dieser Ausgangslage kein Raum.

#### **E. 11**

Nach dem Gesagten sind die Rügen der Pächter unbegründet, was zur Abweisung der Berufung führt.

#### **E. 12**

Bei diesem Verfahrensausgang unterliegen die Pächter und haben die Gerichtskosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden in Anwendung von Art. 44 des Verfahrenskosten-dekrets (VKD, BSG 161.12) auf CHF 1'500.00 bestimmt.

6

7 Die Kammer entscheidet:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.