

## **BGE 103 II 149**

Bundesgericht (BGE), 1977-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_103\\_II\\_149](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_103_II_149)

FR: ATF 103 II 149

IT: DTF 103 II 149

### **Regeste**

Regeste Art. 23 und Art. 24 EGG. Die Erhöhung oder Herabsetzung des Pachtzinses gilt nicht als Abschluss eines neuen Pachtvertrages (E. 3 und E. 4). Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde (Art. 23 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 2 EGG; E. 6).

Regeste Art. 23 et art. 24 LPR. L'augmentation ou la réduction du fermage ne constitue pas la conclusion d'un nouveau contrat de bail à ferme (consid. 3 et consid. 4). Compétence de l'autorité dont l'approbation est requise (art. 23 al. 2 et art. 24 al. 2 DPR; consid. 6).

Regesto Art. 23 e art. 24 LPF. L'aumento o la riduzione del fitto non costituisce conclusione di un nuovo contratto d'affitto (consid. 3 e consid. 4). Competenza dell'autorità di cui è richiesta l'autorizzazione (art. 23 cpv. 2 e art. 24 cpv. 2 LPF; consid. 6).

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Es ist unbestritten, dass die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die Gegenstand des vorliegenden Pachtverhältnisses sind, den Art. 23 ff. des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) unterstehen, die am 6. Oktober 1972 mit Wirkung ab 15. Februar 1973 revidiert wurden (AS 1973 S. 93). Darnach beträgt die Pachtzeit mindestens sechs Jahre (rev. Art. 23 Abs. 1) und bedarf die Vereinbarung einer kürzeren Dauer zu ihrer Gültigkeit der behördlichen Bewilligung (rev. Art. 23 Abs. 2). Pachtverhältnisse, die nach Ablauf der vereinbarten Pachtzeit stillschweigend fortgesetzt oder auf den vertraglich vereinbarten, gesetzlich zulässigen Termin nicht gekündigt werden, sind zu den gleichen Bedingungen für drei Jahre erneuert (rev. Art. 24 Abs. 1). Die Vereinbarung einer Erneuerung für weniger als drei Jahre bedarf zu ihrer Gültigkeit der behördlichen Bewilligung (rev. Art. 24 Abs. 2). Die Kündigungsfrist für ganze landwirtschaftliche Gewerbe, wie hier eines vorliegt, beträgt ein Jahr (Art. 24bis). Der Pächter kann auf die Rechte, die ihm aus diesen Bestimmungen zustehen, nicht zum voraus verzichten (Art. 24sexies). Indem der Kläger am 26. Februar 1975 die Pacht auf den 1. März 1977 kündigte, handelte er diesen Vorschriften nicht zuwider. Der Vertrag war für sechs Jahre abgeschlossen. Diese BGE 103 II 149 S. 152 liefen am 1. März 1974 ab. Eine Kündigung hätte gemäss Art. 24bis EGG vor dem 1. März 1973 erfolgen müssen, unterblieb jedoch, weshalb sich das Verhältnis unverändert für drei Jahre, d.h. bis zum 1. März 1977 erneuerte. Dieser Kündigungstermin und die einjährige gesetzliche Kündigungsfrist wurden durch die Erklärung vom 26. Februar 1975 nicht missachtet. Der Beklagte behauptet das auch nicht, sondern macht nur geltend, durch die am 27. August 1973 vereinbarte Pachtzinserhöhung sei ein neuer Pachtvertrag zustande gekommen, der von Gesetzes wegen sechs Jahre dauern müsse. Er sieht in der gegenteiligen Auffassung des Kantonsgerichts eine Verletzung der Art. 1, 2 und 275 OR sowie der Art. 23 und 24 EGG .

### E. 3

Vorab ist zur Auffassung Stellung zu nehmen, die Art. 23 und 24 EGG seien verletzt, weil "durch die unter den Parteien vereinbarte Pachtzinserhöhung die Pachtdauer von den ursprünglich zulässigen drei Jahren von Gesetzes wegen und zwingend auf sechs Jahre erhöht worden sei". a) Der Beklagte macht geltend, Art. 23 EGG beschränke die gesetzliche Mindestdauer nicht auf erstmalige Verpachtungen, sondern auf alle neuen Pachtverträge. Ob dies zutrifft, kann offen bleiben. Denn jedenfalls wäre damit nicht entschieden, dass jede vertragliche Abänderung einer Bedingung das alte Pachtverhältnis vernichte und einen neuen Pachtvertrag entstehen lasse. Art. 23 EGG bestimmt ohne jegliche Bezugnahme auf den Inhalt des Pachtvertrages, die Pachtzeit betrage mindestens sechs Jahre und die Vereinbarung einer kürzeren Pachtzeit sei bewilligungspflichtig. Diese Vorschrift verlangt bloss eine Mindestpachtzeit. Sie wurde erlassen, um eine gute und rationelle Bewirtschaftung der Pachtsache zu erlauben (Botschaft vom 30. Dezember 1947, BBl 1948 I 60). Sie will dem Pächter ermöglichen, mit dem Pachtgut vertraut zu werden, für einen nachhaltigen Ertrag zu sorgen und für seine Investitionen einen mehrjährigen Nutzen zu erhalten (Botschaft vom 29. April 1970, BBl 1970 I 822). Es liegt ihr dagegen fern, Gewähr für unveränderte Pachtbedingungen zu leisten. Auch befasst sich weder Art. 23 noch eine andere Bestimmung des EGG mit den Fragen, unter welchen Voraussetzungen ein Pachtvertrag zustande komme, durch Vereinbarung aufgehoben oder durch einen neuen ersetzt werde. Das EGG schreibt insbesondere BGE 103 II 149 S. 153 nicht vor, Vereinbarungen über die Erhöhung oder Herabsetzung des Pachtzinses hätten als Abschluss einer neuen Pacht zu gelten mit der Folge, dass das Verhältnis vom Zeitpunkt der Änderung des Zinses an mindestens wiederum sechs Jahre dauern müsse. Es nimmt zur Höhe des Pachtzinses und zu dessen vertraglichen Abänderung überhaupt nicht Stellung (BBl 1948 I 59). b) Diese Materie ist im Bundesgesetz vom 21. Dezember 1960 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse geregelt (SR 942.10). Der Beklagte bringt mit Recht nicht vor, dieses Gesetz bestimme, wie lange eine Pacht zu dauern habe und unter welchen Voraussetzungen die im EGG vorgesehene Mindestdauer von sechs Jahren neu beginne. Er versucht nur, aus dessen Art. 2 Abs. 1 lit. b einen Analogieschluss zu ziehen. Diese Bestimmung verpflichtet die Parteien, den Pachtzins behördlich bewilligen zu lassen, wenn ein durch Art. 1 erfasstes Objekt nach dem 31. Dezember 1960 erstmals verpachtet wird, und enthält anschliessend daran den Satz: "Eine erstmalige Verpachtung im Sinne dieser Bestimmung liegt auch dann vor, wenn der Umfang, die Art oder die Zusammensetzung des Pachtgegenstandes oder die Pflichten und Rechte des Pächters geändert werden." Solche Änderungen werden hier einer "erstmaligen Verpachtung" gleichgestellt, weil sie die Angemessenheit des Pachtzinses in Frage stellen. Die Behörde muss diesen neu überprüfen und die Bewilligung erneut aussprechen oder verweigern können. Mehr darf aus dem erwähnten Satz nicht abgeleitet werden. Es liegt ihm fern, die Abänderung einzelner Vertragsbestimmungen in jeder Hinsicht der erstmaligen Eingehung eines Pachtverhältnisses gleichsetzen zu wollen. Gleichsetzung im Hinblick auf Art. 23 EGG ist auch nicht durch Analogieschluss zulässig. Die sechsjährige Mindestdauer der Pacht ist gesetzlich festgelegt. Sie bedarf keiner behördlichen Bewilligung und hängt nicht vom Inhalt des Vertrages ab, namentlich auch nicht von der Höhe des Pachtzinses. Die Abänderung vertraglicher Bestimmungen, besonders des Zinses, kann sie daher nicht beeinflussen. c) Der Beklagte meint, gemäss Art. 24 Abs. 1 EGG gelte ein Pachtverhältnis nur dann als für die Mindestdauer von drei Jahren erneuert, wenn die Erneuerung "zu den gleichen Bedingungen" erfolge; deshalb setze die Abänderung von BGE 103 II 149 S. 154

Bedingungen eine neue Mindestdauer von sechs Jahren in Gang. Art. 24 Abs. 1 EGG befasst sich nur mit der Pächtererneuerung durch stillschweigende Fortsetzung des Verhältnisses, besonders durch Unterlassung der Kündigung. Er bestimmt, dass diese Art der Erneuerung für drei Jahre wirke. Dabei spricht er von Erneuerung "zu den gleichen Bedingungen". Diese Wendung dürfte überflüssig sein, weil die Änderung der Bedingungen nicht die Folge einer stillschweigenden Fortsetzung des Verhältnisses, besonders einer Unterlassung der Kündigung, sein kann, sondern eine Vereinbarung voraussetzt. Sei dem wie ihm wolle, die erwähnte Wendung hat jedenfalls nicht den Sinn, ein Pachtverhältnis dürfe nur zu den bisherigen Bedingungen erneuert werden, ansonst eine neue Pacht vorliege und eine sechsjährige Mindestdauer zu laufen beginne. Art. 24 Abs. 1 EGG regelt eine anders als stillschweigend erfolgende Erneuerung überhaupt nicht. Ausdrückliche Erneuerungen können unter Art. 24 Abs. 2 oder 3 EGG fallen, doch lassen auch diese Vorschriften den Schluss, den der Beklagte aus Abs. 1 zieht, offensichtlich nicht zu; sie bestimmen nur, Erneuerungen für weniger als drei Jahre seien bewilligungspflichtig und die Bewilligung wirke nicht auch für weitere Erneuerungen.

#### **E. 4**

Der Beklagte sieht in der Pachtzinserhöhung vom 27. August 1973 den Abschluss eines neuen Pachtvertrages, weil der Pachtzins gemäss Art. 2 und 275 OR zum Wesen eines Pachtvertrages gehöre. Dieses Argument taugt nicht. Gewiss ist der Pachtzins ein objektiv wesentlicher Punkt der Pacht (*essentiale negotii*). Das bedeutet aber nur, dass kein Pachtvertrag vorliegt, wenn die Parteien sich nicht über einen (bestimmten oder bestimmbaren) Pachtzins geeinigt haben. Dass jedesmal dann, wenn die Parteien übereinkommen, den Pachtzins abzuändern, ein neuer Pachtvertrag vorliege, darf daraus nicht geschlossen werden. Art. 2 OR bestimmt das schon deshalb nicht, weil er sich nur mit der Frage befasst, welche Folgen es habe, wenn die Parteien sich nur über die wesentlichen Punkte einigen und die Nebenpunkte vorbehalten. Im übrigen ist unter dem Gesichtspunkt dieser Bestimmung und auch des Art. 275 OR die Höhe des Pachtzinses vollständig unerheblich; wesentliche Voraussetzung einer Pacht ist nur, dass überhaupt ein Pachtzins BGE 103 II 149 S. 155 vereinbart sei. Ob die vertragliche Abänderung des Pachtzinses zur Folge habe, dass eine neue gesetzliche Mindestdauer der Pacht von sechs Jahren in Gang komme, ergibt sich nicht aus den Bestimmungen des OR, sondern ist ausschliesslich eine Frage der Auslegung der Art. 23 ff. EGG .

#### **E. 6**

Aus dem Umstande, dass die kantonale Behörde für Grundstückverkehr am 16. Juni 1976 herum auf einem Exemplar des Anhanges Nr. 2 zum Pachtvertrag den Genehmigungsvermerk durch die Worte ergänzte, er gelte für die Zeit vom 1. März 1974 bis zum 28. Februar 1980, leitet die Berufung mit Recht nichts ab. Es stand dieser Behörde nur zu, die Pachtzinserhöhung zu bewilligen, nicht auch darüber zu entscheiden, ob und inwiefern diese die Dauer des Pachtvertrages beeinflusse. Die Dauer des Pachtvertrages bedarf nur unter den hier nicht zutreffenden Voraussetzungen der Art. 23 Abs. 2 und 24 Abs. 2 EGG einer Bewilligung. In allen anderen Fällen hat im Streitfalle allein der Richter zu entscheiden, wann die Pacht zu Ende geht.