

BGer 4A 224/2011 vom 27. Juli 2011

Bundesgericht, 2011-07-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_224_2011

FR: TF 4A 224/2011 du 27 juillet 2011

IT: TF 4A 224/2011 del 27 luglio 2011

Regeste

Kündigung Pachtvertrag | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 135 III 212 E. 1).

E. 1.1

Die Beschwerde richtet sich gegen ein Endurteil (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG). Die Rechtsbegehren der Beschwerdeführer sind im vorinstanzlichen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 30'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Unter Vorbehalt einer rechtsgenüglien Begründung (E. 1.2 hienach) ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2.1

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft solche Rügen nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden sind (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2. S. 254; 133 III 393 E. 6, 439 E. 3.2). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.; 121 III 397 E. 2a S. 400; 116 II 745 E. 3 S. 749). Dabei hat die Begründung in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen; Verweise auf andere Rechtsschriften, insbesondere im kantonalen Verfahren eingereichte, sind unbeachtlich (vgl. BGE 133 II 396 E. 3.1 S. 399 f.; 131 III 384 E. 2.3 S. 387 f., je mit Verweisen).

E. 1.2.2

Diese Grundsätze verkennen die Beschwerdeführer zu einem grossen Teil. So stellen sie in den Ziffern 8c und 8d ihrer Beschwerdeschrift die Behauptung auf, dass sich das Stöckli heute im Bau befinden würde, wenn die Beschwerdegegner die ungültige Kündigung nicht den Baubewilligungsbehörden gemeldet hätten. Gleichzeitig anerkennen sie, dass sie sich "wegen der ungültigen Kündigung das Stoppen der Baubewilligung selbst zuzuschreiben" hätten. Inwiefern und in welcher Hinsicht die Beschwerdeführer der Vorinstanz mit diesen Vorbringen eine Bundesrechtsverletzung vorwerfen wollen, wird in der Beschwerdeschrift nicht im Ansatz dargelegt und ist auch nicht ersichtlich. Die entsprechenden Ausführungen genügen den Begründungsanforderungen an eine Rüge gemäss Art. 42 Abs. 2 BGG nicht und sind daher unbeachtlich. Mangels hinreichender Begründung ist auf die Beschwerde sodann ebenfalls nicht einzutreten, soweit die Beschwerdeführer die Verletzung von kantonalem Zivilprozessrecht rügen, dabei aber mit keinem Wort dartun, inwiefern gleichzeitig ein Verstoß gegen Bundesrecht, namentlich gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) vorliegen soll.

E. 2

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 2 Abs. 2 ZGB . Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei die Tatsache, dass die Beschwerdegegner auf dem Pachtgelände Wohnraum geschaffen haben, für das Ergebnis des Entscheids durchaus relevant. Denn es sei geradezu rechtsmissbräuchlich ohne Zustimmung der Verpächter auf dem Pachtgrundstück Wohnraum zu erstellen, damit erneut einen Kündigungsgrund im Sinne von Art. 22b Abs. 1 lit. c LPG zu setzen und dann während dem laufenden Kündigungsverfahren trotzdem auf der Räumung des Wohnhauses zu beharren. Die Vorinstanz hat zutreffend erwogen, dass sich die Frage nach dem Rechtsmissbrauch allenfalls stellen könnte, wenn in der Zwischenzeit feststünde, dass aufgrund des erstellten Wohncontainers nunmehr eine gültige Kündigung auf einen Termin kurz nach dem vom Mietgericht angesetzten Räumungstermin vorliegt. Die Pächter würden diesfalls an der Übergabe einer Pachtsache festhalten, die sie aufgrund der erfolgten Kündigung sogleich wieder zurückgeben müssten. Eine solche Konstellation könnte in der Tat einen Rechtsmissbrauch implizieren, denn wer etwas verlangt, das er umgehend wieder herausgeben muss, handelt grundsätzlich missbräuchlich ("dolo agit qui petit quod (statim) redditurus est" [PAULUS, Dig. 50, 17, 173 § 3]; HONSELL, in: Basler Kommentar, 4. Aufl. 2010, N. 40 zu Art. 2 ZGB). Gemäss den (von den Beschwerdeführern nicht bestrittenen) Ausführungen der Vorinstanz ist das Vorliegen einer gültigen Kündigung jedoch gerade nicht erstellt, womit nicht ersichtlich ist, inwiefern das Beharren auf der Räumung rechtsmissbräuchlich sein sollte. Die Rüge geht fehl.

E. 3

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 2 BGG). Das Gesuch der Beschwerdegegner um unentgeltliche Rechtspflege wird damit in Bezug auf die Gerichtskosten gegenstandslos. Dies gilt indessen nicht in Bezug auf die unentgeltliche Verbeiständung, da dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegner im Fall seiner Bestellung als amtlicher Vertreter bei Uneinbringlichkeit der Parteientschädigung aus der Bundesgerichtskasse ein Honorar bezahlt werden müsste (Art. 64 Abs. 2 BGG ; BGE 122 I 322 E. 3). Da die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 64 Abs. 1 und 2 BGG), ist das Gesuch daher insoweit gutzuheissen.

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