

BGer 4A 291/2019 vom 20. August 2019

Bundesgericht, 2019-08-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_291_2019

FR: TF 4A 291/2019 du 20 août 2019

IT: TF 4A 291/2019 del 20 agosto 2019

Regeste

Pachtausweisung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Der für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Streitwert von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) ist erreicht. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

E. 2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die dargelegten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

E. 3

Der Beschwerdeführer bestreitet weder die Nichtzahlung des Pachtzinses noch das Bestehen einer formgültigen Androhung der Pachtauflösung gemäss Art. 21 LPG . Umstritten ist, ob der Beschwerdeführer ein Leistungsverweigerungsrecht besass, weil der Beschwerdegegner seinerseits seiner Vorleistungspflicht auf Übergabe der Pachtsache nicht nachgekommen ist.

E. 3.1

Die Vorinstanz stellte fest, das Regionalgericht sei davon ausgegangen, der Beschwerdeführer habe die Pacht, wie vereinbart, am 1. Mai 2014 angetreten und die Pachtsache an diesem Datum übernommen. Es habe sich dabei auf die Tatsache gestützt, dass der Beschwerdeführer Direktzahlungsgesuche gestellt und Direktzahlungen erhalten habe. In den von der Vorinstanz zitierten Erläuterungen hatte das Regionalgericht ausgeführt, gemäss einem Schreiben des lawa (Dienststelle Landwirtschaft und Wald, Kanton Luzern) vom 5. November 2018 habe der Beschwerdeführer im Rahmen der Strukturdatenerhebung jeweils im Frühling der Jahre 2014-2018 die Parzellen der Produktionsstätte yyy, U._____ beim lawa angemeldet, weshalb in den Jahren 2014 bis und mit 2017 auf diesen Parzellen auch Direktzahlungen ausbezahlt worden seien. Direktzahlungen könne gemäss BGE 134 II 287 E. 4.1 S. 294 aber nur beanspruchen, wer sich entweder als Eigentümer oder Pächter ausweise. Weiter erwog die Vorinstanz, habe das Regionalgericht darauf abgestellt, dass das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern bezüglich der Festsetzung des höchstzulässigen Pachtzinses am 31. Oktober 2017 eine rückwirkende Feststellungsverfügung per 1. Mai 2014 erlassen habe und der Beschwerdeführer gegenüber der Schwellenkorporation U._____ als Pächter aufgetreten sei. Gemäss dem erstinstanzlichen Entscheid würden auch Hinweise dafür fehlen, dass er wegen anfänglicher Nicht- oder Schlechterfüllung auf Vertragserfüllung geklagt habe oder nach Fristansetzung vom Vertrag zurückgetreten sei. Der Berufungsbegründung könne nicht entnommen werden - so die Vorinstanz weiter -, inwiefern das Regionalgericht mit dieser Begründung eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts gemäss Art. 310 ZPO vorgenommen hätte. Der Beschwerdeführer begnüge sich mit pauschalen Behauptungen. Er gestehe aber ein, dass für die Liegenschaften jedenfalls in der Vergangenheit Direktzahlungen ausgerichtet worden seien und er Direktzahlungen beantragt habe. Auf die übrigen Erwägungen des Regionalgerichts, welche auf die Übernahme des Pachtgegenstands schliessen liessen, gehe er mit keinem Wort ein. Mangels Einhaltung der Begründungsanforderungen könne daher hinsichtlich der Frage der Übergabe des Pachtgegenstands und des Pachtantritts durch den Beschwerdeführer nicht auf die Berufung eingetreten werden.

E. 3.2

Der Rechtsmittelkläger (Berufungskläger) muss sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen und kann sich nicht auf eine blosser Wiederholung seiner Vorbringen vor Vorinstanz beschränken, wenn er eine andere Beurteilung im Rechtsmittelverfahren erreichen will; sonst bleibt es bei den Erwägungen des angefochtenen Entscheids. Entsprechend ist es an ihm, anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen des erstinstanzlichen Richters nicht aufrecht erhalten lassen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375; Urteile 4A_174/2017 vom 1. September 2017 E. 4.4.2.4 und 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1). Aus diesem Grund tritt denn auch das Bundesgericht auf Rügen nicht ein, welche eine sachbezogene Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Urteils vermissen lassen (BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 368; 140 III 264 E. 2.3. S. 266 f., 115 E. 2 S. 116; je mit Hinweisen).

E. 3.2.1

Der Beschwerdeführer müsste somit dem Bundesgericht unter Hinweis auf konkrete Aktenstellen darlegen, dass er sich - entgegen den Feststellungen der Vorinstanz zum Prozesssachverhalt - im Berufungsverfahren substantiiert mit der Begründung des Regionalgerichts auseinandergesetzt hat (vgl. E. 2 hiervor). Das tut er nicht. Er bestreitet in der Beschwerde, dass aus Entschädigungszahlungen der Schwellenkorporation für Ertragsausfälle etwas für die Frage abgeleitet werden könne, ob der Pachtantritt am 1. Mai 2014 stattgefunden hat. Er behauptet aber nicht, dass er sich entgegen den Feststellungen der Vorinstanz dazu in der Berufungsschrift geäussert hat. Auf die für die Beurteilung der Erstinstanz ebenfalls massgebliche Feststellungsverfügung des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern vom 31. Oktober 2017 geht er auch in der Beschwerde überhaupt nicht ein. Es ist somit in tatsächlicher Hinsicht davon auszugehen, dass er sich im Berufungsverfahren zu keinem dieser beiden Aspekte geäussert hat. Bereits aus diesem Grund konnte die Vorinstanz von einer ungenügenden Begründung der Berufung ausgehen. Denn wenn sich das Regionalgericht in seiner Beweiswürdigung auf insgesamt drei Sachverhaltselemente abstützte, um zu begründen, weshalb es vom Pachtantritt und der Übergabe der Pachtsache an den Beschwerdeführer per 1. Mai 2014 überzeugt ist, hätte sich dieser zu allen drei Argumenten äussern müssen, andernfalls die Vorinstanz die Beweiswürdigung des Regionalgerichts nicht insgesamt überprüfen konnte. Aber auch soweit der Beschwerdeführer auf seine Vorbringen betreffend die Direktzahlungen verweist, vermag er die Auffassung der Vorinstanz, wonach seine Berufung ungenügend gewesen sei, nicht als rechtsfehlerhaft auszuweisen. Er macht geltend, er habe in der Berufung darauf hingewiesen, dass sein Betrieb angesichts der erreichten Grösse keine Direktzahlungen mehr erhalte, was er bereits erstinstanzlich dargelegt habe. Damit hat er sich aber mit der entscheidenden Argumentation des Regionalgerichts nicht auseinandergesetzt. Im Übrigen rügt er, BGE 134 II 287 E. 4.1 S. 294 spreche nur von einem "zivilrechtlich hinreichend abgestützte[n] Nutzungsrecht"; ein Pachtvertrag sei also nicht Voraussetzung für den Bezug von Direktzahlungen. Dass er Entsprechendes bereits in der Berufung vorgebracht hat, behauptet er nicht. Darauf ist daher nicht weiter einzugehen.

E. 3.2.2

Zum Hinweis der Vorinstanz, gemäss dem erstinstanzlichen Entscheid würden auch Hinweise dafür fehlen, dass der Beschwerdeführer wegen anfänglicher Nicht- oder Schlechterfüllung auf Vertragserfüllung geklagt habe oder nach Fristansetzung vom Vertrag zurückgetreten sei, führt der Beschwerdeführer nur aus, diese Frage habe nichts mit der Vorleistungspflicht des Beschwerdegegners zu tun. Ebenso wenig wie die Frage, ob ein Augenschein durchgeführt werden solle. Darauf ist somit nicht weiter einzugehen.

E. 4

Der Beschwerdeführer beantragt erneut eine Auszugsfrist von 120 Tagen.

E. 4.1

Die Vorinstanz erachtete diesen Antrag als unbegründet. Der Beschwerdeführer habe seit Zustellung des Exmissionsgesuchs vom 8. November 2018 mit der Möglichkeit der Ausweisung rechnen müssen. Er habe mithin mehr als vier Monate Zeit gehabt, um entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Inwiefern die Zeitspanne von 60 Tagen zu kurz sei, um eine Inventarversteigerung sauber und korrekt abzuwickeln oder die Gebäude besenrein zu reinigen, werde vom Beschwerdeführer nicht substantiiert und belegt.

E. 4.2

Die Festlegung der Auszugsfrist beruht auf einem Ermessensentscheid. Das Bundesgericht greift bei Ermessensentscheiden nur ein, wenn die Vorinstanz ihr Ermessen überschritten bzw. missbraucht hat, namentlich wenn sie sachwidrige Gesichtspunkte berücksichtigt oder sachgemässe unberücksichtigt gelassen hat. Die blossе Unangemessenheit einer Entscheidung kann vor Bundesgericht nicht gerügt werden (BGE 141 III 97 E. 11.2 S. 98; 138 III 443 E. 2.1.3 S. 445). Es ist nicht ersichtlich und der Beschwerdeführer legt nicht dar, inwiefern die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen missbraucht hätte. Dies kann allein schon deshalb ausgeschlossen werden, weil der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 17. Dezember 2018 an das Regionalgericht selber im Eventualantrag verlangt hatte, ihm sei eine angemessene Frist - mindestens aber 60 Tage - zur Räumung anzusetzen.

E. 5

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegner hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da er sich nicht vernehmen lassen musste.

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