

BGer 4A_367/2024 vom 31. Oktober 2024

Bundesgericht, 2024-10-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_367_2024

FR: TF 4A_367/2024 du 31 octobre 2024

IT: TF 4A_367/2024 del 31 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 141 III 395 E. 2.1).

E. 1.2

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 Abs. 2 BGG). Der Streitwert bestimmt sich nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Er beträgt vorliegend unbestrittenermassen Fr. 26'400.-- und erreicht damit die anwendbare Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) nicht. Die tiefere Streitwertgrenze von Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG bezieht sich auf den Mietvertrag (Art. 253 OR) und gilt nicht für einen Pachtvertrag (BGE 136 III 196 E. 1.1).

E. 1.3

Die Beschwerde in Zivilsachen ist nach Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG dennoch zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt.

E. 1.3.1

Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt vor, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen (BGE 144 III 164 E. 1; 141 III 159 E. 1.2; 139 III 209 E. 1.2; je mit weiteren Hinweisen). Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, so ist in der Beschwerde auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist (Art. 42 Abs. 2 Satz 2 BGG). Der Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist restriktiv auszulegen. Soweit es bei der aufgeworfenen Frage lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht, handelt es sich nicht um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (BGE 140 III 501 E. 1.3; 135 III 1 E. 1.3 mit weiteren Hinweisen).

E. 1.3.2

Nach Art. 22a LPG darf der Pächter Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen (Abs. 1). Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Abs. 2).

E. 1.3.3

Der Beschwerdeführer macht geltend, es stelle sich vorliegend eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Denn es sei strittig, ob die Formvorschrift von Art. 22a Abs. 1 LPG lediglich Beweisfunktion habe oder aber ein Gültigkeitserfordernis sei. Daraus folgend sei zu klären, ob sich die Beschwerdegegner rechtsmissbräuchlich auf die Formvorschrift von Art. 22a LPG berufen hätten.

E. 1.3.4

Der Beschwerdeführer verkennt den Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG. Die aufgeworfene Frage muss sich nämlich im konkreten Fall so stellen und zwar in einer für den betreffenden Fall entscheidenden Weise. Die vom Beschwerdeführer aufgeworfene - und von den beiden kantonalen Instanzen unterschiedlich beantwortete - Frage, ob das Schriftlichkeitserfordernis gemäss Art. 22a Abs. 1 LPG ein Gültigkeitserfordernis ist oder aber bloss Beweisfunktion hat, stellt sich im vorliegenden Fall aber nicht zwingend:

Die Erstinstanz erblickte die (bedingte) Zustimmung der Beschwerdegegner zu den bereits erfolgten Geländeänderungen darin, dass sie mit einem nachträglichen Baugesuch einverstanden gewesen seien und den Beschwerdeführer aufgefordert hätten, ein solches einzureichen. Eine Baubewilligung werde sachlogisch nur dann beantragt, wenn ein Antragssteller mindestens bereit sei, ein Bauwerk auf seinem Grund und Boden zu dulden. Die mündliche Aufforderung, ein Baugesuch einzureichen, sowie die Bereitschaft, ein solches zu unterzeichnen, reichten hier inhaltlich für eine Zustimmung nach Art. 22a Abs. 1 LPG aus.

Die Vorinstanz hingegen hielt fest, die durchgeführten Arbeiten seien unbestritten nicht vollumfänglich mit den Beschwerdegegnern abgesprochen gewesen. Im Zusammenhang mit einem Schreiben des Beschwerdegegners 1 vom 6. April 2019 an die Gemeinde erwog sie, aus der (in Aussicht gestellten) Zustimmung zum öffentlich-rechtlichen Baugesuch könne nicht auf eine nachträgliche Zustimmung zu den bereits ausgeführten Arbeiten in privatrechtlicher Hinsicht geschlossen werden, zumal dies für die Beschwerdegegner einerseits mit einem Verlust von Ansprüchen gegen den Beschwerdeführer und andererseits mit der Begründung von Ansprüchen des Beschwerdeführers ihnen gegenüber verbunden gewesen wäre. Es sei zu unterscheiden, zwischen dem öffentlich-rechtlichen Bewilligungsverfahren, in dem die Gemeinde gegenüber der Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft hoheitlich auftrete, und dem privatrechtlichen Pachtverhältnis, in dem sich die Parteien gleichgeordnet gegenüberstünden. Entsprechendes müsste im Übrigen auch für den Fall einer "bloss" mündlichen Zustimmung gelten. Aus den Gesprächen über das Einreichen und den Inhalt eines geplanten öffentlich-rechtlichen Baugesuchs könne und dürfe nicht auf eine privatrechtliche Zustimmung im Sinne von Art. 22a Abs. 1 LPG geschlossen werden.

Die Frage, ob die schriftliche Zustimmung der Verpächter ein Gültigkeitserfordernis ist oder bloss Beweisfunktion hat, stellt sich somit vorliegend nur dann, wenn man davon ausgehe, Gespräche über den Inhalt und das Einreichen eines öffentlichen-rechtlichen Baugesuchs vermöchten - entgegen der Vorinstanz - eine privatrechtliche Zustimmung im Sinne von Art. 22a Abs. 1 LPG zu begründen. Nach dem Wortlaut (" wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt ") kann Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG aber nur dann greifen, wenn die Beantwortung der vorgelegten Rechtsfrage im betreffenden

Verfahren

unerlässlich ist, wenn also das Bundesgericht den Rechtsstreit ohne deren Beantwortung nicht beurteilen könnte. Denn an der abstrakten Erörterung einer Rechtsfrage besteht kein Rechtsschutzinteresse (Urteile 4A_251/2019 vom 26. November 2019 E. 1.3; 4A_653/2017 vom 30. April 2018 E. 3; 4A_81/2008 vom 14. März 2008 E. 1.4).

Damit kann offenbleiben, ob die aufgeworfene Frage überhaupt hinreichend umstritten ist, was die Beschwerdegegner in Abrede stellen.

E. 1.3.5

Soweit der Beschwerdeführer (ergänzend) ausführt, es sei zu klären, ob sich die Beschwerdegegner rechtsmissbräuchlich auf die Formvorschrift von Art. 22a Abs. 1 LPG berufen hätten, verkennt er, dass es sich dabei ohnehin um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Einzelfall handelt, was von vornherein keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung begründet (vgl. hiervor E. 1.3.1).

E. 1.3.6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde in Zivilsachen unzulässig. Es ist nicht darauf einzutreten.

E. 2

Damit steht die vom Beschwerdeführer ebenfalls erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113-119 BGG offen.

E. 2.1.1

Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Diesbezüglich gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Dies bedeutet, dass klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 135 III 232 E. 1.2 ; 134 I 83 E. 3.2; je mit weiteren Hinweisen).

E. 2.1.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, 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). Es kann davon nur abweichen, wenn die Sachverhaltsfeststellung unter Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts zustande kam (Art. 118 Abs. 2 BGG ; BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 393 E. 7.1).

E. 2.1.3

Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 ; 133 I 1 E. 5.5). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der

angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Sie habe ohne Auseinandersetzung mit der erstinstanzlichen Begründung die schriftliche Zustimmung von Art. 22a Abs. 1 LPG als Gültigkeitserfordernis erachtet.

E. 2.2.1

Aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör folgt auch die Verpflichtung des Gerichts, seinen Entscheid zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Sie muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht leiten liess und auf die es seinen Entscheid stützt (BGE 141 III 28 E. 3.2.4; 139 V 496 E. 5.1 ; 138 I 232 E. 5.1; je mit Hinweisen).

E. 2.2.2

Der Vorwurf der Gehörsverletzung ist unbegründet. Die Vorinstanz hat ausführlich - unter anderem mit Hinweisen auf die Botschaft (Botschaft zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik vom 29. Mai 2002 [Teil III: Änderungen im bäuerlichen Bodenrecht und im landwirtschaftlichen Pachtrecht sowie Anpassung des Immobiliarsachenrechts im Schweizerischen Zivilgesetzbuch], BBI 2002 4938, 4950) sowie den Standardkommentar zum landwirtschaftlichen Pachtrecht (STUDER/HOFER, in: Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Aufl. 2014, N. 489 zu Art. 22a LPG) - begründet, weshalb sie das Erfordernis der schriftlichen Zustimmung gemäss Art. 22a Abs. 1 LPG in Abweichung von der Erstinstanz als Gültigkeitserfordernis erachtet. Eine sachgerechte Anfechtung war dem Beschwerdeführer ohne Weiteres möglich.

E. 2.3

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe Art. 22a Abs. 1 LPG sowie Art. 2 Abs. 2 ZGB willkürlich angewandt. Liege eine mündliche Zustimmung zu den Geländeänderungen vor und werde im Nachgang aufgrund des Fehlens einer schriftlichen Zustimmung zu eben dieser Geländeänderung ein Pachtvertrag gekündigt, so stelle dies einen krassen Verstoss gegen das Verbot widersprüchlichen Verhaltens dar, da vom Vorliegen einer Zustimmung habe ausgegangen werden dürfen.

E. 2.3.1

Der Beschwerdeführer vermag nicht darzutun, dass die Vorinstanz Art. 22a Abs. 1 LPG geradezu willkürlich angewandt hat, indem sie die schriftliche Zustimmung als Gültigkeitserfordernis erachtet hat. In der betreffenden Botschaft wird explizit ausgeführt, für die Zustimmung des Verpächters zu einer Änderung oder Erneuerung im Sinne von Art. 22a Abs. 1 LPG solle wie bei der nichtlandwirtschaftlichen Pacht die Schriftform Gültigkeitserfordernis sein (BBI 2002 4938, 4950; vgl. auch STUDER/HOFER, a.a.O., N. 489 zu Art. 22a LPG).

E. 2.3.2

Selbst wenn man mit dem Beschwerdeführer davon ausginge, eine mündliche Zustimmung wäre ausreichend, kommt hinzu, dass die

vorgängige mündliche Zustimmung unbestrittenermassen nicht die Geländeänderungen im vorgenommenen Umfang von 400m³ umfasst hätten. Was die vom Beschwerdeführer behauptete

nachträgliche mündliche Zustimmung betrifft, setzt er sich nicht hinreichend mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander, wonach aus Gesprächen über das Einreichen und den Inhalt eines geplanten öffentlich-rechtlichen Baugesuchs nicht auf eine privatrechtliche Zustimmung im Sinne von Art. 22a Abs. 1 LPG geschlossen werden dürfe. Er vermag nicht darzutun, dass die Vorinstanz mit diesen Erwägungen in Willkür verfallen wäre (vgl. hiervor E. 2.1.3). Der Umstand, dass die Vorinstanz diesbezüglich von der erstinstanzlichen Bewertung abwich, begründet jedenfalls keine Willkür. Auch ist entgegen dem Beschwerdeführer nicht ersichtlich, dass vorliegend ein Rückbau sachlogisch zwingend nicht mehr möglich sein soll. Die Beschwerdegegner machen denn auch geltend, der Aushub könnte ohne Weiteres wieder aufgefüllt werden.

E. 2.3.3

Durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, die Beschwerdegegner hätten den Geländeänderungen nachträglich nicht (weder mündlich noch schriftlich) zugestimmt, konnte in der Kündigung des landwirtschaftlichen Pachtvertrags durch die Beschwerdegegner von vornherein kein widersprüchliches Verhalten liegen. Oder um es mit den zutreffenden Worten der Vorinstanz auszudrücken, da die Beschwerdegegner die Zustimmung zu keiner Zeit erteilten, konnten sie diese auch nicht widerrufen. Entsprechend zielen die Rügen des Beschwerdeführers betreffend eine willkürliche Anwendung von Art. 2 Abs. 2 ZGB bzw. betreffend eine diesbezügliche Gehörsverletzung (Art. 29 Abs. 2 BV) von vornherein an der Sache vorbei. Im Übrigen hielt die Vorinstanz darüber hinaus in einer Eventualbegründung fest, selbst der Widerruf der von den Beschwerdegegnern in Aussicht gestellten Zustimmung zum Baugesuch als solcher wäre nicht als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren. Mit dieser Eventualbegründung setzt sich der Beschwerdeführer nicht hinreichend auseinander. Damit vermag er auch diesbezüglich nicht darzulegen, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen wäre oder andere verfassungsmässige Rechte verletzt hätte.

E. 2.3.4

Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz in Willkür verfallen sein soll oder verfassungsmässige Rechte verletzt haben soll, indem sie eine Erstreckung des Pachtverhältnisses gestützt auf Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG aufgrund einer schwerwiegenden Pflichtverletzung des Beschwerdeführers (Art. 22b lit. c i.V.m. Art. 22a Abs. 1 LPG ; vgl. Urteil 4A_623/2012 vom 15. April 2013 E. 2.3) als ausgeschlossen erachtete.

E. 3

Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde in Zivilsachen nicht einzutreten. Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungsflchtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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