

BGer 4A_465/2023 vom 13. Dezember 2023

Bundesgericht, 2023-12-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_465_2023

FR: TF 4A_465/2023 du 13 décembre 2023

IT: TF 4A_465/2023 del 13 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. Erwägung 2) ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, 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 (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 138 I 171 E. 1.4 ; 136 I 65 E. 1.3.1). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV 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 nur, 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 140 III 16 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5). Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Erforderlich ist zudem, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 2.2

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 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; 135 III 397 E. 1.5). 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 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 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). 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).

E. 3

Die Beschwerdeführer wurden bereits verpflichtet, den Beschwerdegegnern einen Teil des Betriebs zu verpachten (dazu: Urteil 4A_76/2021 vom 1. April 2021; oben Sachverhalt B.a). Umstritten ist weiterhin, ob das Pachtverhältnis auch das Gebäude "Remise", Assek. Nr. www, umfasst, und - wenn ja -, in welchem Umfang (Unter- und Obergeschoss) diese Remise zu verpachten ist.

Die Vorinstanz bejahte mit der Erstinstanz, dass die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern auch die gesamte Remise, d.h. Unter- und Obergeschoss, zu einem Preis von Fr. 38'218.-- pro Jahr zu verpachten haben. Was die Beschwerdeführer dagegen vor Bundesgericht vorbringen, verfängt nicht.

E. 3.1

Sie wiederholen über weite Strecken lediglich ihre bereits vor der Vorinstanz vorgebrachten Standpunkte, ohne sich aber rechtsgenügend mit den ausführlichen Erwägungen der Vorinstanz auseinander zu setzen und ohne hinreichend aufzuzeigen (Erwägung 2.1), inwiefern die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll. Das gilt insbesondere bezüglich der Mentalreservation bzw. Dissimulation des BZG-Vertrags, der Aussagen an der Beweisverhandlung, dem Schätzwert des Pachtzinses und der erstinstanzlichen Kostenverlegung. Das gilt aber auch, wenn die Beschwerdeführer die antizipierte Beweiswürdigung der Vorinstanz bezüglich des Augenscheins beanstanden, ohne rechtsgenügend darzulegen, inwiefern die Vorinstanz dabei in Willkür verfallen sein soll (BGE 146 III 73 E. 5.2.2 mit Hinweisen). Darauf ist von vornherein nicht einzutreten.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer beharren auf ihrer Auffassung, dass die Vorinstanzen das Novenverbot missachtet haben. Die Beschwerdegegner hätten neue Beweismittel "massiv verspätet" eingereicht und nicht substantiiert, weshalb die Noven erst zu diesem späten Zeitpunkt vorgebracht worden seien.

Die Frage der Zulässigkeit der Noven war schon vor der Erstinstanz ein Thema. Bereits diese bejahte, dass die von den Beschwerdegegnern eingereichten neuen Beweismittel unter

den gegebenen Umständen berücksichtigt werden können. Auch die Vorinstanz ging auf die entsprechende Rüge der Beschwerdeführer hin nochmals ausführlich auf die Frage der Berücksichtigung der echten Noven ein und legte im Einzelnen dar, aus welchen Gründen unter den Umständen des vorliegenden speziellen Einzelfalls die nachträglich eingereichten Beweismittel berücksichtigt werden können (angefochtener Entscheid, Erwägung 2 S. 14 - 19). Dagegen bringen die Beschwerdeführer lediglich vor, dass die Vorinstanz "einmal mehr einseitig zu Gunsten der Beschwerdegegner" argumentiere und die Noven innert 10 Tagen hätten eingereicht werden müssen, ohne aber rechtsgenügend aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz im konkreten Einzelfall Bundesrecht verletzte, als sie davon ausging, dass die Noven berücksichtigt werden könnten. Ohnehin kam die Vorinstanz später im Entscheid zum Ergebnis, dass die zugelassenen Noven der Beschwerdegegner (zumindest für die Vertragsauslegung in Erwägung 3.7 des angefochtenen Entscheids) "nicht (mehr) entscheidrelevant" seien. Sie berücksichtigte die Noven in einer zusätzlichen Erwägung, worin sie zum Schluss kam, dass die Noven das zuvor bereits gemachte "Bild verstärkten". Unter diesen Umständen vermögen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend aufzuzeigen, dass das Bundesgericht in den Entscheid der Vorinstanz eingreifen müsste.

E. 3.3.1

Die Beschwerdeführer rügen, die Beschwerdegegner hätten zu keinem Zeitpunkt behauptet, dass ein tatsächlicher Wille dahingehend bestanden habe, dass die Remise als Bestandteil des allenfalls zu verpachtenden Betriebs zu betrachten sei. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die tatsächliche Willenseinigung betreffend die Remise bzw. den Umfang des Betriebs oder des zu verpachtenden Teils des Betriebs festzustellen. Damit habe die Vorinstanz Art. 4 Abs. 1 LPG, Art. 1 und Art. 18 OR, Art. 55 Abs. 1 ZPO und Art. 9 BV verletzt und die Beweislast falsch verteilt.

E. 3.3.2

Inwiefern die Vorinstanz im vorliegenden Zusammenhang die Beweislast falsch verteilt haben soll, legen die Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar dar (Erwägung 2.1) und ist auch nicht ersichtlich. Auch dem Standpunkt, wonach keine rechtsgenügende Behauptung vorliege, kann nicht gefolgt werden: Die Beschwerdeführer machten bereits vor der Vorinstanz geltend, dass die Beschwerdegegner nicht behauptet hätten, dass die hier strittige Remise zum Pachtgegenstand gehöre. Die Vorinstanz folgte dieser Argumentation nicht. Sie erwog, dass beide Parteien sich im doppelten Schriftenwechsel vor der Erstinstanz zur Frage geäußert haben, ob eine (allfällige) Pacht auch die Remise mitumfasse. Sie legte dabei mit Verweisen auf die erstinstanzlichen Eingaben dar, dass die Beschwerdegegner unter anderem geltend machten, dass sie als Betreiber des Milchviehstalls auf die Remise angewiesen seien und "auch die später erstellte Remise [...] zum zu verpachtenden Betrieb" gehöre. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz davon ausging, dass die Beschwerdegegner rechtsgenügend vorbrachten, dass auch die hier strittige Remise zu verpachten sei und damit zum Pachtgegenstand gehöre.

E. 3.3.3

Die Vorinstanz legte in der Folge den BZG-Vertrag aus. Sie erwog, aus welchen Gründen bereits aufgrund des Wortlautes "klarerweise" davon auszugehen sei, dass die Remise zur Pacht gehöre, und berücksichtigte im Weiteren Umstände aus dem Baubewilligungsverfahren. Mit der Erstinstanz kam die Vorinstanz zum Ergebnis, dass die

Pacht auch die Remise umfasse.

Dagegen behaupten die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe es willkürlicher Weise unterlassen, vorab den wirklichen Willen der Vertragsparteien festzustellen, ohne aber rechtsgenügend darzulegen (Erwägung 2.1), dass sie einen solchen gemeinsamen übereinstimmenden wirklichen Willen vor der Vorinstanz rechtsgenügend und prozesskonform behauptet hätten. Ohnehin ist das diesbezügliche Argument der Beschwerdeführer nicht zielführend, die Vorinstanz habe das "langjährige Parteiverhalten" nicht berücksichtigt, wonach die Beschwerdegegner bis zur Klageerhebung "kein Interesse" an der Remise gezeigt hätten und die Remise seit ihrer Erstellung nur von den Beschwerdeführern benutzt worden sei. Die Beschwerdegegner hielten dem bereits vor der Vorinstanz entgegen, sie hätten die Remise nicht nutzen können, weil die Beschwerdeführer diese für sich beanspruchen, und sie daher "durch die Macht des Faktischen" gezwungen gewesen seien, ohne die Remise zu wirtschaften. Daraus schliessen sie in der Beschwerdeantwort zu Recht, es sei daher an "Rechtsmissbrauch kaum noch zu überbieten", wenn die Beschwerdeführer aus "der jahrelangen Vorenthaltung" der Remise sogar noch ableiten möchten, die Parteien hätten sich auf eine unrechtmässige Nutzung geeinigt. Im Übrigen präsentieren die Beschwerdeführer bloss ihre eigene Vertragsauslegung und qualifizierten die Auslegung der Vorinstanz als "verkürzt", ohne jedoch rechtsgenügend darzulegen (Erwägung 2.1), inwiefern die vorinstanzliche Auslegung bundesrechtswidrig wäre.

E. 3.4

Die Beschwerdeführer vermögen damit nicht aufzuzeigen, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hätte, als sie den Umfang der Pacht auch auf die Remise ausdehnte.

E. 4.1

Vor der Vorinstanz beantragten die Beschwerdeführer im Eventualantrag, dass die Verpachtung nur im Umfang des Obergeschosses der Remise zu gewähren sei. Die Beschwerdegegner seien nicht auf das Untergeschoss angewiesen, denn dieses sei nicht betriebsnotwendig.

Die Vorinstanz teilte auch diesen Standpunkt nicht. Sie legte dar, dass die Beschwerdeführer darauf zu behaften seien, dass sie im Baugesuch im Jahr 2005 auf die Betriebsnotwendigkeit der gesamten Remise hingewiesen hätten. Dass sich die Beschwerdegegner seit 2011 anders behelfen und die Maschinen an anderen Orten unterstellen müssten, schliesse die Betriebsnotwendigkeit nicht aus. Dieses Argument wäre angesichts der Begründung des Baugesuchs geradezu treuwidrig. Ebenso ergebe sich aus dem BZG-Vertrag, dass dieser Vertrag betriebsnotwendige und noch zu erstellende Bauten beinhalte, dass die Existenzsicherheit der BZG auch mit den landwirtschaftlichen Gebäuden durch beide Parteien garantiert werden müsse, und dass die Beschwerdegegner beim Austritt der Beschwerdeführer aus der BZG den Betrieb als Pächter weiterführen könnten. Der Eventualantrag, ausschliesslich das Obergeschoss der Remise zu verpachten, sei daher abzuweisen.

E. 4.2

Dagegen machen die Beschwerdeführer lediglich geltend, die Vorinstanz habe in offensichtlich unhaltbarer und damit willkürlicher Weise auf die Betriebsnotwendigkeit für die Beschwerdegegner geschlossen. Die Remise sei nicht betriebsnotwendig, da der Betrieb

seit über zehn Jahren ohne die Remise funktionieren könne. Die Auffassung der Vorinstanz sei "nicht zielführend". Die Angaben im Baugesuch seien gemacht worden, um "den Bau bewerkstelligen zu können".

Es macht den Anschein, dass die Beschwerdeführer sich mit letzterer Aussage darauf berufen möchten, dass sie bei der Baueingabe unzutreffende Angaben gemacht hätten, um den Bau der Remise zu bewerkstelligen. Wie dieses Verhalten zu qualifizieren wäre, braucht hier nicht weiter vertieft zu werden, denn die Beschwerdeführer vermögen mit ihren Ausführungen nicht darzulegen, inwiefern es bundesrechtswidrig wäre, wenn die Vorinstanz sie auf ihre Angaben im Baugesuch behaftete und gestützt auf diese Angaben und in Verbindung mit der vertraglichen Regelung im BZG-Vertrag eine Betriebsnotwendigkeit der gesamten Remise annahm. Soweit sie erneut geltend machen, dass die Remise nicht betriebsnotwendig sei, weil die Beschwerdegegner in den letzten Jahren auch ohne diese gewirtschaftet haben, kann auf das oben Gesagte verwiesen werden, wonach die Beschwerdeführer aus dem verweigerten Zugang zur Remise nichts für sich ableiten können (oben Erwägung 3.3.3).

E. 5

Die Kosten werden nicht unabhängig vom Ausgang des Verfahrens angefochten. Nachdem die Beschwerde erfolglos ist, bleibt es auch ohne weiteres beim Kostenentscheid der Vorinstanz.

E. 6

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG).

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