

# **BGer 4A 57/2016 vom 3. August 2016**

Bundesgericht, 2016-08-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_57\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_57_2016)

FR: TF 4A 57/2016 du 3 août 2016

IT: TF 4A 57/2016 del 3 agosto 2016

## **Regeste**

Landwirtschaftliche Pacht; Feststellung des Bestands des Pachtvertrags | Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die beiden Beschwerden richten sich gegen das gleiche Urteil des Kantonsgerichts Freiburg vom 19. November 2015, weshalb es sich rechtfertigt, die beiden Beschwerdeverfahren zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu behandeln.

### **E. 2**

Angefochten ist ein verfahrensabschliessender Entscheid ( 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 kantonalen Verfahren nicht geschützt worden ( Art. 76 Abs. 1 BGG ) und die Beschwerdefrist ist eingehalten ( Art. 100 Abs. 1 BGG ). Bei der zu beurteilenden Streitsache handelt es sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit und es gilt - da Streitigkeiten aus Pachtrecht nicht als mietrechtliche Fälle zu qualifizieren sind ( BGE 141 III 159 E. 1.2; 136 III 196 E. 1.1 S. 197 ) - ein Streitwertfordernis von mindestens Fr. 30'000.-- ( Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ). Dieser Mindestbetrag ist vorliegend erreicht, nachdem der Streitwert nach den Angaben der Vorinstanz und der Parteien Fr. 306'000.-- beträgt. Auf die Beschwerden ist demnach einzutreten.

### **E. 3**

Die erstinstanzliche Klageabweisung gegen C. \_\_\_\_\_ mangels Passivlegitimation wurde nicht angefochten und bildet damit nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens.

### **E. 4**

Strittig ist, ob betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe in V. \_\_\_\_\_ ( Art. xxx, yyy und zzz des Grundbuches der Gemeinde U. \_\_\_\_\_ ) ab März 2013 mit dem Beschwerdegegner ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht ( LPG, SR 221.213.2 ) zustande gekommen ist. Die Beschwerdeführer bestreiten dies und machen geltend, ein Pachtvertrag sei zwischen D. \_\_\_\_\_ und A. \_\_\_\_\_ abgeschlossen worden. Demgegenüber bejahte die Vorinstanz mit der Erstinstanz, dass durch konkludentes Verhalten der besagte Pachtvertrag mit dem Beschwerdegegner zustande gekommen ist.

#### **E. 4.1**

Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der

Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen ( Art. 4 Abs. 1 LPG ). Der landwirtschaftliche Pachtvertrag ist im 2. Kapitel des LPG geregelt. Soweit das LPG keine besonderen Vorschriften enthält, kommen die einschlägigen Bestimmungen des OR zur Anwendung. Ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag entsteht durch übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien ( Art. 1 Abs. 1 OR ). Massgebend ist in erster Linie der übereinstimmende tatsächliche Wille der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ( Art. 18 Abs. 1 OR ; BGE 140 III 134 E. 3.2 S. 138; 130 III 66 E. 3.2 S. 71). Nachträgliches Parteiverhalten kann berücksichtigt werden, wenn es Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulässt ( BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632; 129 III 675 E. 2.3 S. 680). Kann ein solcher nicht festgestellt werden, sind die Willensäusserungen nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, d.h. der mutmassliche Parteiwille ist so zu ermitteln, wie er vom jeweiligen Erklärungsempfänger nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste ( BGE 140 III 134 E. 3.2 S. 138 f.; 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666; 136 III 186 E. 3.2.1 S. 188). Die Ermittlung des tatsächlichen Parteiwillens beruht auf Beweiswürdigung, die der bundesgerichtlichen Überprüfung nur in den Schranken von Art. 105 BGG zugänglich ist ( BGE 135 III 410 E. 3.2 S. 412 f.; 133 III 675 E. 3.3 S. 681). Die Vertragsauslegung (bzw. Konsensfindung) nach dem Vertrauensgrundsatz ist demgegenüber Rechtsfrage, die vom Bundesgericht frei überprüft wird ( BGE 136 III 186 E. 3.2.1 S. 188; 133 III 675 E. 3.3 S. 681), wobei es an Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist ( Art. 105 Abs. 1 BGG ; BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666 f.; 133 III 61 E. 2.2.1).

#### **E. 4.2**

Das Gesetz schreibt für die Gültigkeit eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages keine besondere Form vor. Der Abschluss kann mithin formlos erfolgen ( Art. 11 OR ). Der landwirtschaftliche Pachtvertrag kann wie jeder andere nicht formbedürftige Vertrag nicht nur durch ausdrückliche Willensäusserungen der Parteien, sondern auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden ( BGE 118 II 441 E. 1 S. 443; Urteil 5A.31/2005 vom 29. März 2006 E. 2.1.3; STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum LPG, 2. Aufl. 2014, N. 150a zu Art. 4 LPG ). Der Schluss auf einen gegenseitigen übereinstimmenden Willen zum Abschluss eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages ist namentlich zulässig, wenn der Verpächter davon Kenntnis nimmt, dass ein neuer Pächter den Pachtgegenstand bewirtschaftet und keine Anstalten trifft, den Pächter auszuweisen. Vom neuen Pächter Kenntnis genommen hat der Verpächter spätestens dann, wenn er von ihm einen Pachtzins entgegengenommen hat (STUDER/HOFER, A.A.O., N. 150a zu Art. 4 LPG ).

#### **E. 4.3**

Ein solches Verhalten ist hier, wie die Vorinstanz zutreffend erkannte, darin zu erblicken, dass der Beschwerdegegner die Grundstücke ungehindert und in Kenntnis der Verpächterinnen bewirtschaftet und den Ökonomieteil des Betriebes durch Einstellen seiner landwirtschaftlichen Maschinen genutzt hat, und beide Verpächterinnen den in Raten bezahlten und ausdrücklich als solchen bezeichneten Pachtzins vorbehaltlos als Entgelt entgegengenommen haben. Damit waren die wesentlichen Elemente der landwirtschaftlichen Pacht grundsätzlich erfüllt und das Vertragsverhältnis begründet.

#### **E. 5**

Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen vermag gegen die Beurteilung der Vorinstanz nicht aufzukommen:

### **E. 5.1**

Zunächst ist festzuhalten, dass ausschliesslich auf den Sachverhalt abzustellen ist, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Denn die Beschwerdeführer begründen keine zulässigen Sachverhaltsrügen. Solche setzen voraus, dass die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, klar und substantiiert aufzeigt, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruhen und erheblich sind ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Soweit sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit 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 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer erweitern verschiedentlich den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt oder weichen davon ab, ohne dass die dargelegten Voraussetzungen erfüllt wären. Darauf kann nicht abgestellt werden.

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 1 ff. OR , zeigen jedoch mit ihren Ausführungen keine solche auf: Sie wenden gegen das Zustandekommen eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages mit dem Beschwerdegegner ab März 2013 durch schlüssiges Verhalten ein, die Entgegennahme der letzten Pachtzinsrate, welche die Vorinstanz als schlüssiges Verhalten berücksichtigt habe, sei erst am 31. August 2013 erfolgt. "Folglich ist das konkludierende Verhalten erst bei der letzten kommentarlosen Annahme vom 31. August 2013 vollendet" gewesen. Indem D.\_\_\_\_\_ aber am 30. April 2013 einen schriftlichen Pachtvertrag für neun Jahre mit A.\_\_\_\_\_ unterzeichnet habe, habe sie bewiesen, nicht konkludent im Sinne eines Abschlusses eines Pachtvertrages mit dem Beschwerdegegner gehandelt zu haben. Diese Argumentation verfängt nicht. Der Zeitablauf spricht nicht gegen den Schluss der Vorinstanz. Vielmehr geht aus den Feststellungen im angefochtenen Urteil hervor, dass das konkludente Verhalten bereits im 2012 begann, als der Beschwerdegegner 19 Hektaren Land pachtete und schliesslich ab Februar 2013 die Bewirtschaftung des ganzen Betriebs übernahm. Im Dezember 2012 erfolgte die Bezahlung der ersten Rate des Pachtzinses für 2013 bzw. die vorbehaltlose Entgegennahme derselben durch die beiden Grundeigentümerinnen. Die Vorinstanz stellte den Beginn des landwirtschaftlichen Pachtvertrages für den streitbetroffenen Betrieb (wie beantragt) auf den 1. März 2013 fest, mithin auf den ortsüblichen Pachtantritt. Der Umstand, dass auch danach die Bewirtschaftung weiter ging und weitere Pachtzinsraten vorbehaltlos entgegengenommen wurden, schiebt den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht hinaus. Jedoch verstärkt dieses nachträgliche Partieverhalten den Schluss auf einen tatsächlich übereinstimmenden Parteiwillen zum Abschluss des Pachtvertrages. Insofern war die Berücksichtigung nachträglichen Partieverhaltens durch die Vorinstanz zulässig (oben Erwägung 4.1). Aus dem zeitlich nach Pachtvertragsabschluss mit dem Beschwerdegegner gelegenen Umstand, dass D.\_\_\_\_\_ am 30. April 2013 mit A.\_\_\_\_\_ einen Pachtvertrag für das landwirtschaftliche Gewerbe V.\_\_\_\_\_ schloss unter dem Vorbehalt, dass sie Alleineigentümerin des Pachtobjekts werden sollte, können die Beschwerdeführer demnach nichts für ihren Standpunkt ableiten.

### **E. 5.3**

Aus dem gleichen Grund geht auch die Berufung auf Art. 152 OR ins Leere. Da die Vorinstanz zutreffend erkannte, dass der Pachtvertrag mit dem Beschwerdegegner bereits am 1. März 2013 zustande kam, fällt dieser Vertragsabschluss nicht in eine "Schwebezeit" infolge des suspensiv bedingten Pachtvertrags zwischen D.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ vom 30. April 2013, während dessen D.\_\_\_\_\_ nicht habe über den Pachtgegenstand verfügen dürfen.

### **E. 5.4**

Unter dem Titel "B.\_\_\_\_\_ hat nie das ganze Heimwesen i.S. von Art. 5 und 7 BGG und Art. 1 LPG gepachtet, weder faktisch bewirtschaftet" erneuern die Beschwerdeführer ihr Argument, der Beschwerdegegner habe nicht ein ganzes "landwirtschaftliches Gewerbe" im Sinne des Gesetzes gepachtet. Die Vorinstanz hat sich mit diesem Argument auseinandergesetzt. Sie hielt fest, Wirtschafts- und Wohngebäude seien grundsätzlich wesentliche Bestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Ohne die notwendigen Ökonomiegebäude könne die landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeübt werden. Ein landwirtschaftliches Gewerbe könne aber auch vorliegen, wenn keine dazugehörige Wohnung vorhanden sei, wenn eine solche für die Bewirtschaftung nicht nötig sei. Damit ging die Vorinstanz von einem zutreffenden Begriffsverständnis hinsichtlich der Bestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes aus, namentlich auch was die differenzierende Betrachtungsweise betreffend die Wohnung anbelangt. Diesbezüglich ist entscheidend, ob eine dazugehörige Wohnung für die Bewirtschaftung notwendig ist. Die betriebliche Notwendigkeit einer dazugehörenden Wohnung ist in der Regel zu bejahen bei Tierhaltung und wenn kein Wohnraum in zumutbarer Nähe zum Zentrum der bewirtschafteten Flächen zur Verfügung steht (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 35 zu Art. 1 LPG ). Die Vorinstanz hielt dafür, vorliegend sei die Notwendigkeit eines Wohnraums zur Bewirtschaftung des Gewerbes nicht erforderlich wegen der örtlichen Nähe des über einen Wohnteil verfügenden landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdegegners sowie mangels Tierhaltung. Die Verpachtung des Wohnteils sei nie zur Diskussion gestanden, denn es sei von Anfang an klar gewesen, dass D.\_\_\_\_\_ weiterhin dort wohnen werde. Die Vorinstanz hat damit den Pachtgegenstand als landwirtschaftliches Gewerbe ohne Wohnteil in Übereinstimmung mit dem Parteiwillen definiert. Die hier gegebenen tatsächlichen Verhältnisse zeigen auf, dass eine dazugehörige Wohnung für die Bewirtschaftung durch den Beschwerdegegner nicht notwendig ist. Demnach steht der Bejahung eines Pachtvertrages bezüglich des landwirtschaftlichen Gewerbes in V.\_\_\_\_\_ als Ganzes nicht entgegen, dass der gesetzliche Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes grundsätzlich ein Wohngebäude einschliesst. Die Vorinstanz hat kein Bundesrecht verletzt.

### **E. 5.5**

Schliesslich behaupten die Beschwerdeführer, die objektiv wesentlichen Vertragspunkte würden fehlen. Die Vorinstanz habe Art. 2 OR und Art. 317 ZPO verletzt. Zu den objektiv wesentlichen Elementen des landwirtschaftlichen Pachtvertrags gehören die Überlassung eines Gewerbes oder Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung und die Leistung eines Pachtzinses ( Art. 4 Abs. 1 LPG ; STUDER/HOFER, a.a.O., N. 149 zu Art. 4 LPG ). Gemäss Vorinstanz bestand hier bezüglich beider Elemente Konsens. Die Entgegnungen der Beschwerdeführer sind nicht nachvollziehbar. Sie beziehen sich auf die beiden neuen Beweismittel (zwei Schreiben des beschwerdegegnerischen Vertreters an die Behörde für

Grundstückverkehr betreffend Festsetzung des Pachtzinses), die sie am 15. Juli 2015 im Berufungsverfahren eingereicht hatten und die angeblich aufzeigten, dass die Entgeltlichkeit nie vereinbart worden sei. Die Vorinstanz hat in antizipierter Beweiswürdigung auf die Abnahme dieser Beweismittel verzichtet, weil sie die kommentarlose Entgegennahme des Pachtzinses auch als Einigung über die Höhe des Pachtzinses auffasste, zumal die Verpächterinnen nie behauptet hatten, es sei ein tieferer als der durch die Behörde für Grundstückverkehr festgesetzte Pachtzins vereinbart worden. An dieser Schlussfolgerung vermöchten diese neu eingereichten Beweismittel nichts zu ändern. Die Vorinstanz hat mithin von der Abnahme der neu eingereichten Beweismittel nicht deshalb abgesehen, weil sie diese als unzulässige Noven betrachtete. Die Rüge der Verletzung von Art. 317 ZPO entbehrt daher der Grundlage. Die Beschwerdeführer zeigen aber auch nicht auf, inwiefern die antizipierte Beweiswürdigung der Vorinstanz geradezu willkürlich wäre (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.2 S. 376), indem sie unter frei gehaltener Sachverhaltsergänzung in appellatorischer Weise ihren eigenen Standpunkt darlegen. Selbst aus diesen Darlegungen ergibt sich nicht, dass ein Konsens über die Entgeltlichkeit an sich gefehlt hätte.

#### **E. 5.6**

Die Beschwerdeführer beanstanden die Erwägung der Vorinstanz, wonach die Behauptung von D.\_\_\_\_\_, ihr Einverständnis zur Weiterbewirtschaftung durch den Beschwerdegegner habe sich ausschliesslich auf den E.\_\_\_\_\_  
Teil und nicht auf die gesamte landwirtschaftliche Fläche bezogen, unglaublich sei. Damit habe die Vorinstanz Art. 8 ZGB verletzt, da es dem Beschwerdegegner und nicht D.\_\_\_\_\_ oblegen sei, das Einverständnis für andere Teile als den E.\_\_\_\_\_  
Teil zu beweisen. Die Berufung auf die Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB ist gegenstandslos, nachdem die Vorinstanz zum Beweisergebnis gelangt ist, dass durch schlüssiges Verhalten ein Konsens über die Bewirtschaftung des ganzen Landes zustande gekommen ist (vgl. BGE 138 III 193 E. 6.1 S. 202; 137 III 268 E. 3 S. 282). Im Übrigen folgt die beanstandete, jedoch aus dem Kontext gerissene Erwägung ohne weiteres aus der überzeugenden Auffassung der Vorinstanz, dass es D.\_\_\_\_\_, deren Wohnhaus sich auf der landwirtschaftlichen Parzelle Art. xxx befindet und an die übrigen verpachteten Parzellen angrenzt, nicht entgangen sein kann, dass der Beschwerdegegner die Parzellen bewirtschaftet hat.

#### **E. 5.7**

Auf die "vorsichtshalber" erfolgten Ausführungen zu einem Vertragsabschluss nach Vertrauensprinzip braucht nicht eingegangen zu werden. Die Beschwerdeführer gestehen selber zu, dass die Vorinstanz nicht gestützt auf das Vertrauensprinzip einen Vertragsabschluss annahm. Vielmehr hielt sie einen tatsächlichen Konsens für erwiesen. In der Folge brachte sie richtigerweise das Vertrauensprinzip nicht zur Anwendung (vgl. Erwägung 4.1).

#### **E. 6**

Demnach sind beide Beschwerden abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend haben der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_\_ bzw. die Beschwerdeführerin D.\_\_\_\_\_ die Gerichtskosten des von ihnen angestrebten Verfahrens zu bezahlen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Dem geringeren Aufwand wegen der weitestgehend übereinstimmenden Beschwerdeschriften wird durch eine Reduktion der Gerichtsgebühr Rechnung getragen. Der Beschwerdeführer A.\_\_\_\_\_ und die Beschwerdeführerin D.\_\_\_\_\_ haben ihre

jeweiligen Beschwerden ausdrücklich neben dem Beschwerdegegner auch gegen C.\_\_\_\_\_ gerichtet und angeführt, die Beschwerde betreffe auch sie. So wurde C.\_\_\_\_\_ durch das Bundesgericht auch zur Beantwortung der Beschwerde nach Art. 102 BGG aufgefordert, wodurch ihr entschädigungspflichtiger Aufwand entstand. Nachdem der Beschwerdegegner und C.\_\_\_\_\_ in beiden Verfahren je eine gleichlautende Beschwerdeantwort eingereicht haben, ist ihnen zulasten der Beschwerdeführer je nur eine Parteientschädigung für beide Verfahren von Fr. 6'000.-- zuzusprechen, in solidarischer Haftbarkeit, intern zu gleichen Teilen ( Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG ).

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