

BGer 4A 745/2011 vom 3. Mai 2012

Bundesgericht, 2012-05-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_745_2011

FR: TF 4A 745/2011 du 3 mai 2012

IT: TF 4A 745/2011 del 3 maggio 2012

Regeste

Pachtvertrag | Vertragsrecht

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 137 III 417 E. 1 S. 417 mit Hinweisen). Das angefochtene Urteil des Obergerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde in Zivilsachen nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die für mietrechtliche Fälle tiefere Streitwertgrenze von Fr. 15'000.-- nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG findet auf die Pacht keine Anwendung (BGE 136 III 196 E. 1.1 S. 197 mit Hinweisen). Bei Beschwerden gegen Endentscheide bestimmt sich der Streitwert nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Vor der Vorinstanz ist sowohl das Leistungsbegehren in der Höhe von Fr. 22'710.-- als auch das Feststellungsbegehren streitig geblieben. Bei einer Pacht von unbestimmter Dauer entspricht der Streitwert dem Pachtzins der Mindestperiode, während welcher der Vertrag besteht, wenn eine Kündigung nicht gültig erfolgt ist. Diese Periode erstreckt sich bis zum Termin, auf welchen eine neue Kündigung ausgesprochen werden kann (BGE 136 III 196 E. 1.1 S. 197 mit Hinweisen). Nach Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) beträgt die erste Pachtdauer für ein einzelnes Grundstück mindestens sechs Jahre. Der Pachtvertrag gilt unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist (Art. 8 Abs. 1 lit. a LPG). Ausgehend davon hätte der Pachtvertrag vom 8. März 1980 erst im Jahre 2010 gekündigt werden können. Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz betrug der Pachtzins jährlich Fr. 6'640.--. Das Streitwertforderndnis ist damit unter Berücksichtigung der beiden Hauptbegehren (vgl. Art. 52 BGG) erreicht. Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254; 132 II 257 E. 2.5 S. 262; 130 III 136 E. 1.4 S. 140). Immerhin prüft das

Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht der Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 135 II 384 E. 2.2.1 S. 389; 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254 mit Hinweisen). 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).

E. 1.3

In tatsächlicher Hinsicht legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 135 III 397 E. 1.5 S. 401).

E. 2

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz in erster Linie vor, sie habe ihr rechtliches Gehör verletzt (Art. 29 Abs. 2 BV).

E. 2.1

Aus dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen (vgl. BGE 127 I 54 E. 2b S. 56). Indes kann das Gericht das Beweisverfahren schliessen, wenn die Anträge nicht erhebliche Tatsachen betreffen. Gleichermassen kann es Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs ablehnen, wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 131 I 153 E. 3 S. 157; 130 II 425 E. 2.1 S. 428 f. ; 124 I 208 E. 4a S. 211; je mit Hinweisen).

E. 2.2.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sich aus den Zahlungsbelegen im Parallelverfahren zwischen dem Beschwerdegegner und einem anderen Pächter vor dem Bezirksgericht Willisau ergebe, dass die Firma Z. _____ AG, die dem Ehemann der neuen Pächterin D. _____ gehöre, die Prozesskosten für dieses Verfahren bezahlt habe. Daraus ergebe sich, dass der Beschwerdegegner sein "Verfügungsrecht" über die Liegenschaften, die er am 10. Mai 2007 von der Erbgemeinschaft zu Alleineigentum übernommen habe, direkt und unmittelbar an die Z. _____ AG abgetreten habe. Damit habe der Beschwerdegegner die Beschwerdeführerin durch Vorspiegelung falscher Tatsachen getäuscht, um sie zum Abschluss der Vereinbarung vom 2. August 2007 zu bewegen. Indem die Vorinstanz dem Editionsantrag der Beschwerdeführerin in Bezug auf die Vereinbarung und Zahlungsbelege der Prozess- und Anwaltskosten betreffend dieses Parallelverfahren nicht nachgekommen sei, habe sie ihr rechtliches Gehör verletzt. Die Beschwerdeführerin bringt vor, diesen Editionsantrag bereits vor erster Instanz gestellt zu haben, erwähnt jedoch gleichzeitig, dass es sich dabei um echte Noven handle, welche im

erstinstanzlichen Verfahren noch nicht vorgelegen haben.

E. 2.2.2

Die Vorinstanz hat den Beweisantrag der Beschwerdeführerin mit der Begründung abgelehnt, es handle sich dabei um einen neuen Beweismittelantrag und die Beschwerdeführerin habe weder behauptet noch bewiesen, dass sie diesen Antrag betreffend die Edition der Zahlungsbelege im Parallelverfahren trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz stellen können, weshalb darauf nicht eingetreten werden könne.

E. 2.2.3

Aus der Klageschrift der Beschwerdeführerin an das Bezirksgericht geht hervor, dass sie die Edition "sämtlicher Abmachungen und Vereinbarungen des Beklagten mit der Pächterin D._____, (...) und/oder mit deren Ehemann (...) und/oder dessen Firmen" beantragt hat. Das Bezirksgericht ist diesem Beweisantrag nachgekommen und hat die Edition der entsprechenden Vereinbarung - den Pachtvertrag vom 18. Dezember 2007 zwischen dem Beschwerdegegner und D._____ - angeordnet; andere Dokumente waren nicht vorhanden. Dass es sich bei dieser Edition nicht um die Vereinbarungen und Zahlungsbelege der Prozess- und Anwaltskosten betreffend das Parallelverfahren handelte, scheint offenkundig. Zwar trifft zu, dass diese Zahlungsbelege im Zeitpunkt der Klageeinreichung noch nicht bestanden haben, da das Urteil im Parallelverfahren erst am 23. August 2010 ergangen ist. Die Beschwerdeführerin legt jedoch nicht dar, inwiefern es ihr nach dem damals anwendbaren kantonalen Verfahrensrecht unmöglich gewesen sein soll, die Edition der Zahlungsbelege aus dem Parallelverfahren im weiteren Verfahrensverlauf vor der ersten Instanz zu beantragen. Das Beweisverfahren vor dem Bezirksgericht Willisau wurde unter Vorbehalt einer Hauptverhandlung am 3. Februar 2011 - somit über fünf Monate nach Fällung des Urteils im Parallelverfahren - geschlossen. Auf eine Hauptverhandlung hat die Beschwerdeführerin ausdrücklich verzichtet und auch in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis vom 4. März 2011 hat sie mit keinem Wort die Edition der fraglichen Dokumente beantragt. Demnach ist der Vorinstanz beizupflichten, dass es sich beim Editionsantrag der Zahlungsbelege aus dem Parallelverfahren um einen neuen Beweisantrag handelte, der erstmals vor der Vorinstanz vorgebracht wurde. Der Vorinstanz kann keine Grundrechtsverletzung vorgeworfen werden, indem sie den neuen Beweismittelantrag wegen Verspätung unberücksichtigt gelassen hat.

E. 2.3.1

Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, in ihrem Beweisantrag vom 19. April 2010 an das Bezirksgericht die Edition "sämtlicher Abmachungen und Vereinbarungen zwischen den Erben betreffend der entsprechenden Auflösung der Erbengemeinschaft (...) sowie sämtliche Bankauszüge, welche den Geldfluss bzw. die Abgeltung der Miterben des Beklagten ersichtlich machen" beantragt zu haben. Daraus ergebe sich, dass die Z._____ AG dem Beschwerdegegner vorgängig Geld zur Verfügung gestellt habe, um die Mitglieder der Erbengemeinschaft im Hinblick auf den Erwerb des fraglichen Grundstücks auszuzahlen. Weshalb diese Beweise nicht ediert worden seien, sei aus dem angefochtenen Urteil nicht ersichtlich.

E. 2.3.2

Das Bezirksgericht hat erwogen, dass auf die Abnahme von weiteren Beweisen verzichtet werden könne, da diese am Ausgang des Prozesses nichts zu ändern vermöchten. Es hat

demnach dem Editionsbegehren nicht stattgegeben, da es seine Überzeugung aufgrund der bereits abgenommenen Beweise gebildet hat. Die Beschwerdeführerin hat im vorinstanzlichen Verfahren in keiner Weise beanstandet, dass das Bezirksgericht ihrem Editionsbegehren nicht stattgegeben hat. Stattdessen hat sie vor der Vorinstanz einen neuen Editionsantrag gestellt, welcher mit dem erstinstanzlichen Editionsbegehren nicht identisch ist. Vor der Vorinstanz verlangte die Beschwerdeführerin nunmehr die Edition "aller Bankunterlagen hinsichtlich der Geldflüsse der Z. _____ AG an den Beklagten bzw. die Mitglieder der Erbgemeinschaft". Der neue Beweisantrag entspricht weder inhaltlich dem im erstinstanzlich gestellten Editionsantrag, noch bezieht er sich auf das gleiche Beweisthema wie vor Bezirksgericht. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, weshalb sie diesen neuen Beweisantrag nicht bereits vor erster Instanz hätte stellen können. Der Vorinstanz kann unter diesen Umständen keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorgeworfen werden, wenn sie das verspätet angebotene Beweismittel nicht berücksichtigt hat. Die rein appellatorischen Vorbringen der Beschwerdeführerin zu den angeblichen Hintergründen des Abschlusses der Vereinbarung vom 2. August 2007 haben unberücksichtigt zu bleiben. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) ist nicht dargetan.

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt sodann in mehrfacher Hinsicht eine falsche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz (Art. 97 Abs. 1 BGG). Es seien wichtige rechtserhebliche Tatsachen nicht beachtet worden, welche eine Täuschung der Beschwerdeführerin seitens des Beschwerdegegners beweisen würden.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Beschwerdegegner habe sie im Moment der Unterzeichnung der Vereinbarung vom 2. August 2007 getäuscht. Er habe sie durch falsche Versprechungen zur Aufhebung des Pachtvertrages und der damit verbundenen pachtrechtlichen Schutzbestimmungen bewogen, nur damit er kurz darauf das unentgeltliche Gebrauchs- und Nutzungsrecht per sofort habe aufheben können. Es sei offensichtlich, dass die Beschwerdeführerin einer Pachtaufhebung niemals zugestimmt hätte, wenn der Beschwerdegegner seine wahren Absichten und die Tatsache der Abtretung der Verfügungsgewalt seiner Liegenschaft an die Z. _____ AG offengelegt hätte. Die Beschwerdeführerin sei davon ausgegangen, dass sie das Land weiterhin bis zur Überbauung bewirtschaften könne. Die Vorinstanz habe dies jedoch in keiner Weise berücksichtigt.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat erwogen, dass das Schreiben des Beschwerdegegners vom 4. Juli 2008 an die Genossenschaft Q. _____ nicht beweise, dass dieser sein "Verfügungsrecht" über die Liegenschaft bereits am 10. Mai 2007 abgegeben habe. Dieses Schreiben sei unklar formuliert und sei in einem anderen Zusammenhang ergangen. Es sei vielmehr davon auszugehen, dass er zum Zeitpunkt der Vereinbarung mit der Beschwerdeführerin, am 2. August 2007, Alleineigentümer des Grundstücks gewesen sei. Auch aus dem "Tauschvertrag" zwischen E. _____ und F. _____ könne nicht abgeleitet werden, dass der Beschwerdegegner bereits am 9. Mai 2007 die konkrete Umsetzung des Verkaufs des Grundstücks geplant habe; es sei zudem nicht einmal nachgewiesen, dass der Beschwerdegegner im damaligen Zeitpunkt überhaupt von diesem Vertragsentwurf gewusst

habe. Es sei somit weder eine absichtliche Täuschung noch ein Umgehungsgeschäft gemäss LPG genügend bewiesen, weshalb der Landpachtvertrag mit Vereinbarung vom 2. August 2007 gültig aufgelöst und eine unentgeltliche Gebrauchsleihe vereinbart worden sei.

E. 3.3

Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er 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. Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheids als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (BGE 136 I 316 E. 2.2.2 S. 318 f. ; 129 I 8 E. 2.1 S. 9).

E. 3.4

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin beschränken sich mehrheitlich auf appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid und verfehlen insoweit die gesetzlichen Begründungsanforderungen. Die Beschwerdeführerin, die die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, kann sich nicht damit begnügen, den bestrittenen Feststellungen eigene tatsächliche Behauptungen gegenüberzustellen oder darzulegen, wie die Beweise ihrer Ansicht nach zu würdigen gewesen wären. Vielmehr hat sie klar und substantiiert aufzuzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen. Auf die von der Beschwerdeführerin geübte Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.; 133 III 462 E. 2.4 S. 466 f.). Die Beschwerdeführerin vermag im Weiteren nicht darzutun, dass der Beschwerdegegner sie mit der Vereinbarung vom 2. August 2007 durch Vorspiegelung falscher Tatsachen getäuscht hat. Zwar trifft zu, dass dem Schreiben des Beschwerdegegners an die Genossenschaft Q._____ vom 4. Juli 2008 entnommen werden kann, dass "die Liegenschaft (...) nach der Auflösung der Erbengemeinschaft auf den Namen B._____ übergegangen ist und direkt an die Z._____ AG (...) abgetreten wurde". Mit der Beschwerdeführerin ist davon auszugehen, dass der Wortlaut so verstanden werden kann, dass die Veräusserung an die Z._____ AG umgehend, d.h. sogleich nach Auflösung der Erbengemeinschaft erfolgte. "Direkt" könnte allerdings auch im Sinne von "ohne Umweg" bzw. "ohne Zwischenstation" verstanden werden (vgl. Duden, Das Synonymwörterbuch, CD-ROM 4. Aufl., Mannheim 2007), mithin ohne bestimmte Bedeutung hinsichtlich der zeitlichen Verhältnisse. Das Schreiben kann demnach nicht nur so verstanden werden, wie es die Beschwerdeführerin darstellt; noch weniger lässt sich daraus ableiten, dass die Darstellung der Abläufe der Beschwerdeführerin zutrifft. Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, ist dieses Schreiben in einem anderen Zusammenhang ergangen und nicht eindeutig formuliert. Es lässt sich damit nicht beweisen, dass der Beschwerdegegner die Beschwerdeführerin getäuscht hat. Ebenso wenig ist aus anderen Dokumenten eine solche Täuschung ersichtlich. Die Vorinstanz ist demnach nicht in Willkür verfallen, indem sie eine Täuschung als nicht erwiesen erachtete. Ihr ist auch keine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen, wenn sie zum Schluss gelangte, dass die Parteien mit Vereinbarung vom 2. August 2007 den Landpachtvertrag vom 8. März 1980 aufgelöst und eine jederzeit

kündbare (widerrufbare) unentgeltliche Gebrauchsleihe vereinbart haben. Nachdem kein Pachtvertrag mehr vorlag, fiel auch eine Pächterstreckung, wie die Vorinstanz zutreffend erkannte, ausser Betracht.

E. 3.5

Auf die Rügen der Beschwerdeführerin bezüglich des Schadenersatzes kann mangels hinlänglicher Begründung nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeführerin unterlässt es, sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und darzulegen, weshalb die Vorinstanz einen allfälligen Schadenersatzanspruch zu Unrecht verworfen haben soll.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 2 BGG).

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