

# FR\_GERICHTE 102 2021 72 vom 1. Juli 2021

FR Kantonsgericht, 2021-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2021\\_72](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_72)

FR: FR\_GERICHTE 102 2021 72 du 1 juillet 2021

IT: FR\_GERICHTE 102 2021 72 del 1 luglio 2021

## Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts | Berufung/Beschwerde gegen vorsorgliche Massnahmen (Art. 308 Abs. 1 lit. b und 319 lit. a ZPO)

## Erwägungen

### E. 1.1

Erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen unterliegen der Berufung ans Kantonsgericht, wenn der Streitwert in vermögensrechtlichen Angelegenheiten mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 ZPO und Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt. Massgebend sind damit die bis zur Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 308 N. 39 f.). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Streitgegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens ist der Erlass vorsorglicher Massnahmen im Zusammenhang mit dem am 31. Dezember 2021 endenden Pachtvertrag. Konkret geht es um ein Verbot von Änderungen am Pachtgegenstand ohne die schriftliche Zustimmung der Berufungsklägerin und eine Anweisung zur Rückgabe bereits abgebauter und entfernter Bauten und Vorrichtungen. Der Streitwert wurde von den Parteien bisher nicht beziffert und auch vom erstinstanzlichen Gericht nicht explizit festgesetzt. Der Hinweis auf das Rechtsmittel der Berufung lässt jedoch erahnen, dass die Vorinstanz von einem CHF 10'000.- übersteigenden Streitwert ausgeht. Die Berufungsklägerin bringt nun, insbesondere auch mit dem Verweis auf die Rechtsmittelbelehrung, vor, die von den vorsorglichen Massnahmen betroffenen fest und dauernd mit dem Pachtgegenstand verbauten Bauten und Vorrichtungen würden unbestrittenermassen einen Streitwert von mehr als CHF 10'000.- aufweisen. Dies wird von den Berufungsbeklagten bestritten. Sie machen geltend, das Falttor sei vor 12 Jahren für CHF 1'000.- gekauft worden (GAB 9/1) und sei damals bereits über 10-jährig gewesen, weshalb es heute kaum mehr einen wirtschaftlichen Wert habe. Der Heukran dürfte noch einen Wert von CHF 4'000.- bis CHF 5'000.- haben und die Gullenrohre hätten einen praktischen, nicht aber einen wirtschaftlichen Marktwert. Vorliegend hat das Gericht folglich den Streitwert festzusetzen. Die Rechtsbegehren lauten nicht auf eine bestimmte Geldsumme und die Parteien haben sich weder über den Streitwert geeinigt noch belegt, dass dieser unter oder über CHF 10'000.- liegt. Aufgrund der unbestimmten Anzahl Bauten und Vorrichtungen und deren Wert lässt sich erahnen, dass

der Streitwert mehr als CHF 10'000.- beträgt. Der Streitwert im Berufungsverfahren betreffend vorsorgliche Massnahmen beträgt somit mindestens CHF 10'000.-. Folglich übersteigt der Streitwert CHF 10'000.-, so dass die Voraussetzungen von Art. 308 Abs. 2 ZPO erfüllt sind.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 7

### **E. 1.2**

Auf vorsorgliche Massnahmen ist das summarische Verfahren anwendbar (Art. 248 Bst. d ZPO).

### **E. 1.3**

Die Frist zur Einreichung der Berufung und zur Berufungsantwort beträgt je zehn Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Fällt der letzte Tag einer Frist auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen am Gerichtsort vom Bundesrecht oder vom kantonalen Recht anerkannten Feiertag, so endet sie am nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO). Der angefochtene Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 15. April 2021 zugestellt. Die Berufung vom 26. April 2021 erfolgte somit fristgerecht. Die Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom 30. Mai 2021 erfolgte ebenfalls fristgerecht.

### **E. 1.4**

Die Berufung ist schriftlich bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen und muss eine Begründung enthalten (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die vorliegende Berufungsschrift enthält Rechtsbegehren und ist begründet. Es ist darauf einzutreten.

### **E. 1.5**

Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz hat den angefochtenen Entscheid im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO) im Rahmen der vorgetragenen Berufungsgründe mit voller Kognition neu zu beurteilen (GEHRI, in ZPO Kommentar, 2. Aufl. 2015, Art. 310 N. 3; BGE 138 III 374 E. 4.3.1).

### **E. 1.6**

Die Rechtsmittelinstanz kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Der Zivilappellationshof verzichtet auf die Durchführung einer Verhandlung.

## **E. 2**

Nach Art. 261 Abs. 1 ZPO trifft das Gericht die notwendigen vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei glaubhaft macht, dass ein ihr zustehender Anspruch verletzt ist oder eine Verletzung zu befürchten ist (Bst. a) und ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (Bst. b).

### **E. 2.1**

Hinsichtlich des nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteils bringt die Berufungsklägerin vor, tatsächlich entfernte Bauten und Vorrichtungen könnten nicht ohne weiteres wieder zurückgebracht und fachmännisch aufgebaut werden, da jeweils Abänderungen und Anpassungen an die Gegebenheiten nötig seien. Selbst wenn dem so wäre, sei zu beachten, dass derartige Rückbauten neben statischen Abklärungen zum Teil auch eine Baubewilligung erfordern würden. Bei der Entfernung und beim Rückbau

gewisser Bauten und Vorrichtungen würde zudem ein gravierender Schaden für das Land und das Bauernhaus drohen. Der Wert der Bauten und Vorrichtungen lägen nicht im Bagatellbereich. Ein drohender bzw. teilweise bereits eingetretener nicht leicht wiedergutmachender Nachteil der Berufungsklägerin sei ausgewiesen. Daran ändere auch die Möglichkeit eines Schadenersatzprozesses nichts. Die Dringlichkeit sei gegeben; die Berufungsbeklagten würden trotz mehrfacher Abmahnung und Einleitung des Verfahrens sowie Einreichung einer Straf- anzeige weiterhin Bauten und Vorrichtungen demontierten und entfernten. Durch die feste und dauernde Verbauung mit dem Pachtgegenstand seien die Bauten und Vorrichtungen ins Eigentum der Berufungsklägerin übergegangen und dürften daher nicht mehr ohne deren Einwilligung entfernt werden. Selbst wenn es sich lediglich um Zugehör handeln würde, dürften diese angesichts der drohenden Beschädigung der Hauptsache nicht einfach demontiert werden. Die Aufforderung im Schreiben vom 29. Mai 2019 beziehe sich lediglich auf zwei Bauten bzw. Vorrichtungen

Kantonsgericht KG Seite 5 von 7 und stellt keinesfalls eine Blankovollmacht zur Demontage und Entfernung sämtlicher Änderungen dar.

### **E. 2.2**

Nach Art. 261 ZPO trifft das Gericht die beantragten vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei deren Voraussetzungen glaubhaft macht. Auf das Verfahren der vorsorglichen Massnahmen findet das Summarverfahren Anwendung. Das Gericht würdigt die behaupteten Tatsachen mit dem Beweismass der Glaubhaftmachung und es beurteilt die Rechtslage summarisch. Glaubhaft gemacht ist eine Tatsache nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts schon dann, wenn für deren Vorhandensein gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnte. Die summarische Prüfung der Rechtslage führt nicht zu einer endgültigen Klärung der sich stellenden rechtlichen Fragen, sondern beschränkt sich auf eine vorläufige Beurteilung. Dabei sind die Massnahmen anzuordnen, wenn die Voraussetzungen nach Art. 261 ZPO vorliegen; den Interessen der Gesuchsgegnerin ist allenfalls mit einer Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 264 ZPO Rechnung zu tragen (Urteil BGer 4A\_575/2018 vom 12. März 2019 E. 2.1 mit Hinweisen). Der nicht leicht wieder gutzumachende Nachteil nach Art. 261 Abs. 1 Bst. b ZPO ist hauptsächlich tatsächlicher Natur; er umfasst jeden vermögensrechtlichen oder immateriellen Schaden und kann sogar aus dem blossen Zeitablauf während des Prozesses entstehen (BGE 138 III 378 E. 6.3). Der Gesuchsteller muss glaubhaft machen, dass er sich aufgrund der für die Fällung eines definitiven Entscheids notwendigen Zeit einem Nachteil aussetzt, der auch dann nicht vollständig wieder gutgemacht werden könnte, wenn das spätere Urteil ihm Recht geben würde. Es handelt sich mit anderen Worten darum, nicht vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden, deren Wirkung das Urteil nicht vollständig rückgängig machen könnte. Nicht leicht wieder gutzumachen ist ein Nachteil, der später nicht oder nur mit Mühe berechnet oder vollständig ausgeglichen werden kann (Urteil BGer 4A\_611/2011 vom 3. Januar 2012 E. 4.1).

### **E. 2.3**

Gemäss Pachtvertrag vom 12. Dezember 2007 gehen Hauptreparaturen am Pachtgegenstand zu Lasten des Eigentümers, Kleinreparaturen zu Lasten des Pächters. Mechanisierungen im Pachtobjekt, Um- und Neubauten können nur mit schriftlicher Zusicherung des Eigentümers gemacht werden (GB 5/1). Dies entspricht in groben Zügen

der Regelung von Art. 22 LPG. Nach Art. 22a LPG darf der Pächter Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen (Abs. 1). Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Abs. 2). Bei Beendigung der Pacht ist der Pachtgegenstand in dem Zustand, in dem er sich befindet, zurückzugeben (Art. 23 Abs. 1 LPG). Sofern nichts anderes vereinbart ist, kann der Pächter bei Beendigung der Pacht verlangen, dass er für den Aufwand für Verbesserungen angemessen entschädigt wird, die er mit Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat (Abs. 2).

#### **E. 2.4**

Damit ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil vorliegen könnte, müssten die Bauten und Vorrichtungen ins Eigentum der Berufungsklägerin übergegangen sein, was bestritten ist. Unbestritten ist, dass die Berufungsbeklagten ohne Zustimmung des Verpächters während laufendem Pachtvertrag Änderungen am Pachtgegenstand vorgenommen haben. Bei den Änderungen handelt es sich um nachträgliche Einbauten, welche leicht wieder zu entfernen sind und nur vorübergehend mit dem Gebäude oder dem Boden verbunden sind. Eine Wegnahme, ohne dass das Gebäude oder der Boden zerstört oder die Statik beeinträchtigt wird, ist ohne weiteres möglich. Dass die Bauten und Vorrichtungen ins Eigentum der Berufungsklägerin übergegangen sind, ist demnach nicht belegt. Da die Bauten und Vorrichtungen ohne Zustimmung des Verpäch-

Kantonsgericht KG Seite 6 von 7 ters erstellt wurden, könnte dieser bei Pachtende die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen (vgl. Art. 22a Abs. 2 LPG e contrario). Gleichzeitig könnten die Pächter vom Verpächter – auch wenn dieser davon profitieren würde – keine Entschädigung für den Aufwand für Verbesserungen geltend machen, da diese nicht mit dessen Zustimmung vorgenommen wurden (Art. 23 Abs. 2 LPG e contrario). Es ist deshalb nachvollziehbar, dass die Berufungsbeklagten nicht bis zum Ende des Pachtvertrages zuwarten und sich dem Risiko aussetzen, den Zustand des Pachtgegenstandes wieder herstellen zu müssen. Ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil ist vorliegend nicht glaubhaft gemacht. Die Berufungsklägerin bringt diesbezüglich insbesondere vor, die entfernten Bauten und Vorrichtungen könnten nicht so einfach wieder zurückgebracht und aufgebaut werden, es seien statische Abklärungen oder teils Baubewilligungen erforderlich und es drohe ein gravierender Schaden für das Land und das Bauernhaus. Es ist nicht verständlich, weshalb bereits einmal am Pachtgegenstand angebrachte Bauten oder Vorrichtungen nicht wieder zurückgebracht und fachmännisch aufgebaut werden könnten. Vordergründig geht es um ein Falttor, den Heukran sowie im Erdreich verlegte Güllenleitungen und somit nicht um die Grundsubstanz des gepachteten Hofes. Die Gegenstände wurden nicht vernichtet und sind vorhanden. Sollten durch Montage und Demontage der Bauten und Vorrichtungen Schäden an Gebäude oder Boden entstanden sein oder statische Probleme auftreten, so könnten diese über Schadenersatzforderungen geregelt werden. Auch ist nicht ersichtlich, weshalb die Gegenstände zurückgebracht werden sollen, wenn dafür – wie von der Berufungsklägerin vorgebracht – teilweise eine Baubewilligung nötig wäre. Mangels Glaubhaftmachung eines nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteils ist die Berufung abzuweisen.

#### **E. 3.1**

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Berufungsklägerin auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

### **E. 3.2**

Die Gerichtskosten werden auf pauschal CHF 1'200.- festgelegt (Art. 95 Abs. 2 und 96 ZPO i.V.m. Art. 19 Abs. 1 des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Sie werden mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

### **E. 3.3**

Gemäss Art. 64 Abs. 1 Bst. b und f des Justizreglements vom 30. November 2010 (JR; SGF 130.11) wird die Parteientschädigung vorliegend global festgesetzt. Bei globaler Festsetzung berücksichtigt die Behörde namentlich Art, Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens sowie die notwendige Arbeit der Anwältin oder des Anwalts, das Interesse und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien (Art. 63 Abs. 2 JR). Die Auslagen werden bei der Festsetzung angemessen berücksichtigt (Art. 68 Abs. 4 JR). Liegen keine besonderen Umstände vor, so liegt der Höchstbetrag der Parteientschädigung bei CHF 3'000.- bzw. CHF 6'000.- (Art. 64 Abs. 1 Bst. b und f JR). Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwalt Perler die Berufungsschrift (13 Seiten) und den erstinstanzlichen Entscheid (sechs Seiten) zu prüfen, sich mit seinen Klienten zu besprechen und alsdann in seiner Berufungsantwort Stellung zu beziehen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig; es rechtfertigt sich, die Globalentschädigung für das Berufungsverfahren auf CHF 2'000.-, zusätzlich 7.7% Mehrwertsteuer, ausmachend CHF 154.- festzusetzen.

Kantonsgericht KG Seite 7 von 7 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Präsidenten des Zivilgerichts des Sensebezirks vom 2. Februar 2021 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens werden A. \_\_\_\_\_ auferlegt. Die Gerichtskosten werden auf CHF 1'200.- festgesetzt und mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Die Parteientschädigung von B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ wird auf CHF 2'154.- (Globalentschädigung: CHF 2'000.-; MwSt.: CHF 154.-) festgesetzt. III. Zustellung. Das Bundesgericht beurteilt als ordentliche Beschwerdeinstanz Beschwerden gegen Entscheide in Zivilsachen; das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Es beurteilt ebenfalls subsidiäre Verfassungsbeschwerden; das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 113–119 und 90 ff. BGG geregelt. In beiden Fällen ist die begründete Beschwerdeschrift innert 30 Tagen nach der Eröffnung der vollständigen Urteilsausfertigung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Führt eine Partei gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde, so hat sie beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtschrift einzureichen. Freiburg, 1. Juli 2021/fju Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

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