

FR_GERICHTE 102 2015 135 vom 19. November 2015

FR Kantonsgericht, 2015-11-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_135

FR: FR_GERICHTE 102 2015 135 du 19 novembre 2015

IT: FR_GERICHTE 102 2015 135 del 19 novembre 2015

Regeste

Entscheid des II. Zivilappellationshofs des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1

Die von der Berufungsklägerin (102 2015 134) und dem Streitberufenen (102 2015 135) eingereichten selbständigen Berufungen betreffen dasselbe Hauptverfahren und sind daher zu vereinigen (Art. 125 lit. c ZPO). Sie werden unter der Dossiernummer 102 2015 135 weitergeführt.

E. 2

a) Erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide in vermögensrechtlichen Streitigkeiten sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ZPO). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen, d.h. die in den Schlussvorträgen (Art. 232 ZPO) streitig gebliebenen Rechtsbegehren abgestellt. Massgebend sind damit die bis zur Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheids vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (REETZ/THEILER in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, Art. 308 N 39; STERCHI, in HAUSHEER/WALTER, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Art. 308 N 29 ff.). Streitgegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens ist die Feststellung eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses. Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt CHF 306'000.- (9 x den jährlichen Pachtzins von CHF 34'000.-), folglich übersteigt er CHF 10'000.-, so dass die Voraussetzungen von Art. 308 Abs. 2 ZPO erfüllt sind. b) Die Berufung ist dem Appellationshof innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides beziehungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO). Das angefochtene Urteil wurde der Berufungsklägerin und dem Streitberufenen am 4. Mai 2015 zugestellt. Die Berufungen vom 1. Juni 2015 erfolgten fristgerecht. Die Berufungen wurden den Berufungsbeklagten am 22. Juli 2015 zur Stellungnahme zugestellt. Folglich erfolgten die Eingaben von C. _____ und des Berufungsbeklagten vom 7. bzw. 11. September 2015 unter Berücksichtigung der wegen des Fristenstillstands verlängerten Antwortfristen fristgerecht.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 18 c) Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb abgeändert werden muss (HUNGERBÜHLER, DIKE-Kommentar ZPO,

Art. 311 N 27 und 37; GASSER/RICKLI, Kurzkommentar ZPO, Art. 311 N 5 f.; REETZ/THEILER, a.a.O., Art. 311 N 36 f.; BRUNNER, KUKO ZPO, Art. 311 N 7). 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 GEHRI/KRAMER, ZPO Kommentar, Zürich 2010, Art. 310 N 2). Die Rechtsschriften erfüllen die Anforderungen nach Art. 311 ZPO, folglich ist darauf einzutreten. d) Mit Eingabe vom 15. Juli 2015 reichte der Streitberufene zwei neue Beweismittel ein, zwei Schreiben vom Vertreter des Berufungsbeklagten vom 9. bzw. 10. Juni 2015 an die Behörde für Grundstückverkehr. Soweit erforderlich, setzt sich der Hof nachfolgend unter E. 4 e mit diesen neuen Beweismitteln auseinander. e) 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. 3

a) Die Vorinstanz hat die Klage gegen C._____ mangels Passivlegitimation abgewiesen (Ziffer 2 des vorinstanzlichen Urteils). In ihren Berufungen beantragen sowohl die Berufungsklägerin als auch der Streitberufene, die Berufung sei gutzuheissen, der Gerichtsentscheid sei zu annullieren, und es sei festzustellen, dass zwischen D._____ und der ehemaligen Erbengemeinschaft des L._____, bestehend aus C._____ und A._____, bezüglich deren landwirtschaftlichen Gewerbes in K._____ (Art. eee, fff und ggg Grundbuch der Gemeinde H._____) kein Pachtvertrag für das landwirtschaftliche Gewerbe als Ganzes bestehe. Sämtliche Begehren von D._____ seien zu verweigern. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten von D._____. Ziffer 2 des erstinstanzlichen Urteils wird nicht explizit angefochten, aber aus dem Antrag auf Annullierung des gesamten Gerichtsentscheids kann implizit geschlossen werden, dass die Abweisung der Klage gegen C._____ ebenfalls Gegenstand der Berufung bildet. b) Die Einlegung eines Rechtsmittels setzt ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse, d.h. formelle und materielle Beschwer, voraus. Massgeblich ist ausschliesslich das Dispositiv. Formell beschwert ist ein Verfahrensbeteiligter, der mit seinen zuletzt gestellten Anträgen ganz oder teilweise nicht durchgedrungen ist. Materielle Beschwer bedeutet, dass eine Person in ihrer Rechtsstellung beeinträchtigt ist. Dies bedingt, dass der Entscheid für sie unmittelbare nachteilige Wirkungen zeitigt (BGE 120 II 5 E. 2a). Weder die Berufungsklägerin noch der Streitberufene verfügen über das erforderliche Rechtsschutzinteresse an der Aufhebung von Ziffer 2 des vorinstanzlichen Urteils, denn die Abweisung der Klage gegen C._____ mangels Passivlegitimation beeinträchtigt deren Rechtsstellung nicht. c) Vorliegend bilden A._____ und C._____ eine einfache Streitgenossenschaft. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann jeder Streitgenosse unabhängig von den übrigen entscheiden, ob er ein Rechtsmittel einlegen will und er kann nur die Teile des Dispositivs anfechten, die ihn direkt betreffen (Urteil BGer 4A_632/2012 vom 21. Februar 2013 E. 1). Folglich waren weder die Berufungsklägerin noch der Streitberufene legitimiert, Ziffer 2 des vorinstanzlichen Urteils anzufechten, da diese Ziffer ausschliesslich C._____ betrifft und beschwert.

Kantonsgericht KG Seite 5 von 18 Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass weder die Berufungsklägerin noch der Streitberufene in ihren Rechtsschriften behaupten, dass C._____ über die erforderliche Passivlegitimation verfügt. Sie haben in keiner Weise begründet, weshalb Ziffer 2 des Urteils aufzuheben sei. Aus obgenannten Gründen ist auf

die Berufungen in diesem Punkt nicht einzutreten.

E. 3.1

Die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigungen) werden A. _____ zu 4/5 und B. _____ zu 1/5 auferlegt.

E. 3.2

Die dem Staat geschuldeten Gerichtskosten (Entscheidungsbüher inkl. Auslagen) werden auf CHF 10'000.00 festgesetzt. Sie werden vom Kostenvorschuss von D. _____ bezogen. A. _____ hat D. _____ den Betrag von CHF 8'000.00 zu erstatten. B. _____ hat D. _____ den Betrag von CHF 2'000.00 zu erstatten.

E. 3.3

D. _____ wird eine Parteientschädigung zugesprochen, die auf CHF 11'941.40 (wovon CHF 884.55 Mehrwertsteuer) festgesetzt wird. A. _____ wird verpflichtet, D. _____ den Betrag von CHF 9'553.10 zu bezahlen. B. _____ wird verpflichtet, D. _____ den Betrag von CHF 2'388.30 zu bezahlen.

E. 3.4

C. _____ wird eine Parteientschädigung zugesprochen, die auf CHF 5'783.40 (wovon CHF 428.40 Mehrwertsteuer) festgesetzt wird. A. _____ wird verpflichtet, C. _____ den Betrag von CHF 4'626.70 zu bezahlen. B. _____ wird verpflichtet, C. _____ den Betrag von CHF 1'156.70 zu bezahlen.“ III. Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens werden A. _____ und B. _____ hälftig auferlegt. Die Gerichtskosten werden auf insgesamt CHF 10'000.- festgesetzt.

Kantonsgericht KG Seite 18 von 18 Die Parteientschädigung von D. _____ für das zweitinstanzliche Verfahren wird festgesetzt auf CHF 7'427.15 (Honorar: CHF 3'730.-; Auslagen: CHF 186.50; Zuschlag von 79.37% aufgrund des Streitwerts: CHF 2'960.50, zuzüglich 8% Mehrwertsteuer von CHF 550.15). Die Parteientschädigung von C. _____ für das zweitinstanzliche Verfahren wird festgesetzt auf CHF 3'260.60 (Honorar: CHF 1'637.50; Auslagen: CHF 81.90; Zuschlag von 79.37 % aufgrund des Streitwerts: CHF 1'299.70, zuzüglich 8% Mehrwertsteuer von CHF 241.50). IV. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. 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. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Freiburg, 19. November 2015/rbr
Präsident Gerichtsschreiberin-Berichterstatteerin .

E. 4

Die Berufungsklägerin und der Streitberufene rügen, dass die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt falsch gewürdigt und das Vorliegen eines Pachtvertrags zu Unrecht bejaht habe. a) In seinem Entscheid vom 31. März 2015 hielt das Zivilgericht des Sensebezirks fest, dass das landwirtschaftliche Gewerbe im Zeitpunkt des Ablaufs der bewilligten parzellenweisen Verpachtung Ende Februar 2013 unbestrittenermassen im Gesamteigentum der Erben des L. _____, nämlich C. _____ und A. _____, gestanden habe. Die Erbinnen hätten erst im Rahmen eines gerichtlichen Erbteilungsverfahrens anlässlich der Verhandlung vom 18. März 2014 einen Vergleich

abgeschlossen, welcher vorgesehen habe, dass das landwirtschaftliche Gewerbe A. _____ zu Alleineigentum zugewiesen werde, wobei der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den 1. April 2014 vereinbart worden sei. Die Vorinstanz wies darauf hin, dass das Zustandekommen eines Pachtvertrags bezüglich des landwirtschaftlichen Gewerbes K. _____ für die Zeit ab dem 1. März 2013 nur bejaht werden könne, wenn sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft diesem ausdrücklich oder durch konkludentes Verhalten zugestimmt hätten. Eine Vollmacht der Beklagten C. _____, welche die Beklagte A. _____ berechtigen würde, als Vertreterin der Erbengemeinschaft Verträge betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe abzuschliessen, liege nicht vor. Der Umstand, dass sich vor allem A. _____ um das landwirtschaftliche Gewerbe gekümmert habe, und C. _____ allfällige Interessenten an diese verwiesen habe, ändere nichts daran, dass bis zur Teilung der Erbschaft beide einem Pachtvertrag hätten zustimmen müssen. Gestützt auf das Beweisergebnis kamen die erstinstanzlichen Richter zum Schluss, dass zwischen dem Kläger und den Beklagten C. _____ und A. _____ ab 1. März 2013 ein Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe bestehe. C. _____ habe ausgesagt, als sie im Herbst 2012 erfahren habe, dass J. _____ die Pacht nicht mehr weiterführe, sei es für sie klar gewesen, dass der Kläger auch das bisher von J. _____ gepachtete Land übernehmen werde. Sie habe sich mit dem Kläger darüber unterhalten und habe gewusst, dass er im Sommer/Herbst 2012 begonnen habe, auch dieses Land zu bewirtschaften. Sie habe dagegen nichts unternommen. Gemäss Vorinstanz geht aus diesen Aussagen hervor, dass die Beklagte C. _____ mit der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes durch den Kläger ab März 2013 einverstanden war. Das Zivilgericht hielt fest, dass das Beweisverfahren zudem ergeben habe, dass A. _____ nie ausdrücklich gesagt habe, sie wolle ab März 2013 keinen Pachtvertrag mit dem Kläger abschliessen. Ihr Verhalten lasse vielmehr keinen anderen Schluss zu, als dass sie mit der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes durch den Kläger einverstanden gewesen sei. Das von A. _____ bewohnte Haus bilde Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes. Die Aussage, sie habe nicht mitbekommen, dass der Kläger das gesamte Land bewirtschaftet habe, sei nicht glaubhaft, habe doch dieser, um auf sämtliche Grundstücke des Gewerbes zu gelangen, praktisch vor dem Wohnhaus von A. _____ durchfahren müssen. Ausserdem behaupte sie auch nicht, sie habe dem Kläger die Bewirtschaftung verboten oder habe dagegen etwas unternommen. Vielmehr habe sie ihn gewähren lassen, so dass der Kläger bis Ende September 2013 sämtliche Grundstücke des landwirtschaftlichen Gewerbes ungehindert habe bewirtschaften können. Laut Vorinstanz bildet die vorbehaltlose Entgegennahme von Pachtzinszahlungen auf das Konto der Kantonsgericht KG Seite 6 von 18 Erbengemeinschaft einen weiteren Anhaltspunkt für eine zumindest stillschweigende Zustimmung von A. _____ zur Verpachtung des Heimwesens an den Kläger. Der Kläger habe am 24. Dezember 2012 CHF 11'000.- (Vermerk: 1. Rate Pachtzins 2013), am 30. April 2013 CHF 11'000.- (Vermerk: 2. Rate Pachtzins 2013), am 31. August 2013 CHF 11'000.- (Vermerk: 3. Rate Pachtzins 2013) und CHF 3'764.70 (Vermerk: Miete Einstellräume) überwiesen. Die Aussage von A. _____, sie sei darüber weder im Bild noch einverstanden gewesen, sei nicht glaubwürdig. Als Mitglied der Erbengemeinschaft habe sie entsprechende Kontoauszüge erhalten und hätte einen Vorbehalt anbringen können, unabhängig davon, ob sie alleine über das Konto habe verfügen können oder nicht. Dies werde im Übrigen auch von C. _____ bestätigt, welcher regelmässig Kontoauszüge zugestellt worden seien und welche über den Stand des Kontos laufend informiert gewesen sei. Indem A. _____ die Zahlungen vorbehaltlos

entgegengenommen habe und sie den Kläger ab Sommer/Herbst 2012 das landwirtschaftliche Gewerbe widerspruchslos habe bewirtschaften lassen, habe sie auf konkludente Weise zum Ausdruck gebracht, dass sie einverstanden sei, dem Kläger das Heimwesen ab März 2013 zu verpachten. Daran ändere nichts, dass A. _____ möglicherweise davon ausgegangen sei, sie könne den Kläger das Land vorläufig bewirtschaften lassen, um dann sobald es in ihrem Alleineigentum stehe, frei darüber zu verfügen. Aus diesen Gründen kommt die Vorinstanz zum Schluss, dass der Kläger unter den gegebenen Umständen gemäss Vertrauensprinzip in Anbetracht des Verhaltens der beiden Beklagten habe davon ausgehen können, dass sie ihm das Heimwesen haben verpachten wollen. Falls A. _____ damit nicht einverstanden gewesen sei, hätte sie dies dem Kläger gegenüber klarstellen müssen. Sie habe sich dem Kläger gegenüber auch nicht die Schriftform vorbehalten. Aus dem Umstand, dass im Gegensatz zum Pachtvertrag vom 3. Dezember 2011 kein schriftlicher Vertrag abgeschlossen worden sei, sei nicht zu schliessen, dass A. _____ das Heimwesen dem Kläger nicht habe verpachten wollen. Wie der Kläger glaubhaft dargelegt habe, habe A. _____ im Juli 2012 keinen schriftlichen Vertrag gewollt und er habe ihr erst später einen Entwurf vorgelegt. An ein Bestätigungsschreiben habe er nicht gedacht. Zusammenfassend sei daher festzustellen, dass zwischen dem Kläger und den beiden Erbinnen des L. _____ durch konkludentes Verhalten per 1. März 2013 ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe in K. _____, bestehend aus Art. eee, fff und ggg Grundbuch der Gemeinde H. _____, zustande gekommen sei. Bezüglich des Gegenstandes des Pachtvertrags stützte sich das Gericht auf die Feststellung der Behörde für Grundstückverkehr, wonach das landwirtschaftliche Gewerbe die Grundstücke eee, fff und ggg Grundbuch der Gemeinde H. _____ umfasse. Bei dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtvertrag handle es sich um eine erstmalige Verpachtung, sei der Kläger bis Ende Februar 2013 doch lediglich Pächter einzelner Grundstücke und nicht des gesamten landwirtschaftlichen Gewerbes gewesen. Entsprechend sei der Pachtvertrag gemäss Art. 7 Abs. 1 LPG für eine Dauer von neun Jahren, mithin bis zum 28. Februar 2022, abgeschlossen worden. Eine von den Parteien beabsichtigte kürzere Pachtdauer hätte durch die Behörde für Grundstückverkehr bewilligt werden müssen. Die Pachtdauer sei gesetzlich vorgesehen, deshalb sei es unbeachtlich, dass A. _____ womöglich nicht realisiert habe, dass sie durch ihre konkludente Zustimmung einen Pachtvertrag für neun Jahr abgeschlossen habe. Das Zivilgericht führte aus, A. _____ sei gemäss rechtskräftigem Vergleich vom 18. März 2014 per 1. April 2014 Alleineigentümerin des landwirtschaftlichen Gewerbes geworden. Die Erbteilung sei ein Veräusserungsgeschäft im Sinne von Art. 14 LPG, und A. _____ hätte dem Kläger innert drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheids über die Erbteilung schriftlich anzeigen müssen, dass sie den Pachtvertrag nicht weiterführen wolle und die Pacht gestützt auf Art. 15 Abs. 2 LPG

Kantonsgericht KG Seite 7 von 18 aufgelöst werde. Die Beklagte habe nicht geltend gemacht, dass sie den Kläger gemäss dieser Bestimmung informiert habe, sie wolle den Pachtvertrag nicht übernehmen. Schliesslich hielt die Vorinstanz fest, aufgrund des Umstandes, dass sich die Parteien betreffend der Höhe des Streitwerts geeinigt und diesem einen jährlichen Pachtzins in Höhe von CHF 34'000.- zugrunde gelegt hätten, die Zahlungen in diesem Umfang erfolgt seien und von den Beklagten auch vorbehaltlos entgegengenommen worden seien, sei von der Vereinbarung eines jährlichen Pachtzinses von CHF 34'000.- auszugehen. b) Vorliegend gilt es nun zu prüfen, ob die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt korrekt gewürdigt hat und zu Recht zum Schluss gekommen

ist, dass zwischen den Parteien durch konkludentes Verhalten ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis entstanden ist. aa) Die Berufungsklägerin sowie der Streitberufene machen geltend, der Berufungsbeklagte hätte der Berufungsklägerin einen von ihm unterzeichneten Pachtvertrag für die Pacht unterbreitet, welchen sie nie unterschrieben habe. Gestützt auf das Vertrauensprinzip könne der Berufungsbeklagte somit nicht behaupten, die Berufungsklägerin habe ihm das Heimwesen verpachten wollen. Sie weisen darauf hin, aus dem Umstand, dass die Berufungsklägerin mit dem Berufungsbeklagten im 2012 für eine einjährige Pacht einen Pachtvertrag unterzeichnet habe, könne geschlossen werden, dass sie sich für eine neunjährige Pacht kaum mit einem mündlichen Vertrag begnügt hätte. bb) Gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) verpflichtet sich der Verpächter durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen. Es handelt sich um einen Gebrauchsüberlassungsvertrag (STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Auflage, 2014, N 149). Das Gesetz schreibt keine besondere Form für den Abschluss eines landwirtschaftlichen Pachtvertrags vor, so dass der landwirtschaftliche Pachtvertrag gestützt auf Art. 11 OR keiner besonderen Form bedarf. Wie jeder andere nicht formbedürftige Vertrag kann der Pachtvertrag nicht nur durch ausdrückliche Willensäusserung der Parteien, sondern auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden (BGE 118 II 441 E. 1). Folglich sind mündlich abgeschlossene Pachtverträge gültig (STUDER/HOFER, a.a.O., N 150). Mangels Schrifterfordernis können die Berufungsklägerin sowie der Streitberufene aus der Tatsache, dass die Parteien keinen schriftlichen Vertrag abgeschlossen haben, nichts zu ihren Gunsten ableiten. c) aa) Die Berufungsklägerin und der Streitberufene werfen der Vorinstanz vor, nicht berücksichtigt zu haben, dass die Berufungsklägerin bevollmächtigt gewesen sei, diverse Entscheide bezüglich des landwirtschaftlichen Gewerbes alleine zu treffen. Sie führen aus, aufgrund der geplanten alleinigen Übernahme des landwirtschaftlichen Gewerbes durch die Berufungsklägerin sei sie befugt gewesen, mit stillschweigender Einwilligung von C. _____ zu handeln. Ihre Schwester habe dies im Übrigen auch bestätigt. Dem Berufungsbeklagten sei bewusst gewesen, dass die Entscheidungskompetenz bezüglich des landwirtschaftlichen Gewerbes bei der Berufungsklägerin liege, folglich könne er sich nicht auf das Verhalten von C. _____ beziehen. bb) In ihrer Berufungsantwort vom 7. September 2015 führt C. _____ aus, die Entscheidungskompetenz der Berufungsklägerin bezüglich des landwirtschaftlichen Gewerbes angesichts der vorgesehenen alleinigen Übernahme des Heimwesens habe sich lediglich auf das interne Verhältnis zwischen den Schwestern bezogen. Weder der Berufungsbeklagte noch der Streitberufene hätten davon Kenntnis gehabt. Unter diesen Umständen sei der Berufungsbeklagte Kantonsgericht KG Seite 8 von 18 zu Recht davon ausgegangen, dass der Abschluss des Pachtvertrags das Einverständnis beider Schwestern voraussetze. Sie sei mit der Übernahme der Pacht durch den Berufungsbeklagten immer einverstanden gewesen. cc) Der Berufungsbeklagte hebt in seiner Berufungsantwort vom 11. September 2015 hervor, aus der Aussage von C. _____, wonach die Berufungsklägerin gewisse Entscheide selbst treffen solle, namentlich was die Landwirtschaft angehe, könne nicht geschlossen werden, dass sie ihre Schwester dazu ermächtigt habe, eigenmächtig Pachtverträge abzuschliessen. So wesentliche Entscheide seien damit nicht gemeint gewesen. Dies ergebe sich insbesondere auch aus der Tatsache, dass C. _____ bei der Verpachtung des Losen I. _____ an den Berufungsbeklagten einbezogen gewesen sei. Die verschiedenen

Aussagen von C. _____ würden keine Anhaltspunkte dafür liefern, dass die Berufungsklägerin befugt gewesen sei, Pachtverträge bezüglich des landwirtschaftlichen Gewerbes ohne das Einverständnis ihrer Schwester abzuschliessen. Der Berufungsbeklagte weist darauf hin, die Behauptung, wonach er sich immer bewusst gewesen sei, dass die Entscheidkompetenz für das landwirtschaftliche Heimwesen bei der Berufungsklägerin liege, sei unzutreffend. Sie werde insbesondere auch durch die Tatsache widerlegt, dass er immer mit beiden Miteigentümerinnen, wenn auch getrennt, Diskussionen und Verhandlungen geführt habe, sowohl für die Teilpacht des Loses I. _____ als auch für die Pacht des gesamten Gewerbes. dd) Entsprechend der Ausgestaltung der Erbengemeinschaft als Gesamthandsgemeinschaft haben die Erben sämtliche Verfügungs- und Verwaltungshandlungen bezüglich der Erbschaftsaktiven und -passiven grundsätzlich gemeinsam wahrzunehmen. Das gilt unabhängig davon, wem bestimmte Erbschaftsaktiven gemäss den erblasserischen Teilungsvorschriften zukommen sollen. Die gemeinsame Wahrnehmung der Verfügungs- und Verwaltungsbefugnisse durch sämtliche Erben setzt grundsätzlich stets Einstimmigkeit voraus. Sämtliche Rechtsgeschäfte sowie jedes faktische Handeln, das Erbschaftsgegenstände betrifft, bedürfen einer Einigung sowie des gemeinsamen Vorgehens sämtlicher Erben (PraxKomm Erbrecht-WEIBEL, Art. 602 N 20 f.). Handelt es sich beim Verpächter um eine Erbengemeinschaft, bei der kein Willensvollstrecker oder Erbenvertreter bestellt ist, müssen alle Erben der Verpachtung zustimmen (STUDER/HOFER, a.a.O., N 152). Aus den Akten geht hervor, dass das landwirtschaftliche Gewerbe zum massgeblichen Zeitpunkt Ende Februar 2013 unbestrittenermassen im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft von L. _____, bestehend aus der Berufungsklägerin und C. _____, stand. Erst mit Vergleich vom 18. März 2014 wurde der Berufungsklägerin das landwirtschaftliche Gewerbe im Rahmen des gerichtlichen Erbteilungsverfahrens zu Alleineigentum zugewiesen. Die entsprechende Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde erst am 12. Mai 2015 im Grundbuch eingetragen. Folglich setzte der Abschluss eines Pachtvertrags für die Zeit ab März 2013 die ausdrückliche oder konkludente Zustimmung beider Erbinnen voraus. Entgegen der Behauptung der Berufungsklägerin und des Streitberufenen war die Berufungsklägerin mangels Vollmacht ihrer Schwester nicht berechtigt, als Vertreterin der Erbengemeinschaft Verträge betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe alleine abzuschliessen. Demzufolge haben der Berufungsbeklagte und die Vorinstanz im vorliegenden Verfahren zu Recht auf das Einverständnis von C. _____ zum Pachtvertrag abgestellt, denn dieses war für den Nachweis des Zustandekommens des Pachtvertrags massgebend. d) aa) Bezüglich der wesentlichen Vertragselemente eines Pachtvertrags bzw. des Vorliegens eines Pachtvertrags infolge konkludenten Verhaltens führen die Berufungsklägerin und der Streitberufene bezüglich des vom Berufungsbeklagten bezahlten Pachtzinses aus, sämtliche Korrespondenz der Bank sei an C. _____ adressiert gewesen, so dass die Berufungsklägerin über diese Zahlungseingänge nicht informiert gewesen sei. Die Berufungsklägerin habe dem

Kantonsgesicht KG Seite 9 von 18 Berufungsbeklagten ihr Einverständnis zur Bewirtschaftung des Loses I. _____ gegeben, dafür habe er auch einen Pachtzins leisten müssen. Schliesslich erklären sie, der Berufungsklägerin sei es nicht möglich gewesen, die Entgegennahme der Pachtzinse zu verweigern, weil sie dazu das Einverständnis ihrer Schwester benötigt hätte. Die Berufungsklägerin und der Streitberufene vertreten die Meinung, dass die Zahlungseingänge nicht als Anhaltspunkt für das Vorliegen eines Pachtvertrags infolge konkludenten Verhaltens zu dienen vermögen. Sie machen geltend,

dass die Berufungsklägerin mit dem Berufungsbeklagten nie über die wesentlichen Vertragspunkte gesprochen habe, folglich habe sie sich mit ihm auch nicht über die Höhe des Pachtzinses geeinigt. Was die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes durch den Berufungsbeklagten betrifft, führt die Berufungsklägerin aus, sie habe nicht gewusst, dass der Berufungsbeklagte das ganze Gewerbe bewirtschaftet habe, denn sie habe von ihrem Wohnhaus aus keine Sicht auf die Parzellen des Heimwesens. Die Berufungsklägerin habe dem Berufungsbeklagten ihr Einverständnis zur Weiterbewirtschaftung des I. _____ Loses gegeben. Wenn sie ihn habe vorbeifahren sehen, habe sie sich nicht gefragt, wohin er denn fahre. Die Berufungsklägerin und der Streitberufene werfen der Vorinstanz sodann vor, sie stelle die Bewirtschaftung sämtlicher Parzellen eines landwirtschaftlichen Gewerbes der Bewirtschaftung eines ganzen landwirtschaftlichen Gewerbes gleich. Gemäss BGG und LPG seien die Bauten eines Gewerbes wesentliche Bestandteile desselben. Sie weisen darauf hin, dass die Berufungsklägerin dem Berufungsbeklagten den Wohnteil nie überlassen habe, weil sie selbst darin gewohnt habe. Den Ökonomieteil des Bauernhauses habe sie an den Streitberufenen verpachtet. Falls der Berufungsbeklagte das ganze Gewerbe gepachtet und bewirtschaftet hätte, hätte er auch die Stromrechnungen bezahlt und die laufenden Unterhaltskosten des Gebäudes getragen. Gestützt auf den Entscheid der Behörde für Grundstückverkehr, wonach das landwirtschaftliche Gewerbe ab dem 1. März 2013 wieder als ganzes zu verpachten sei, könne der Berufungsbeklagte nichts zu seinen Gunsten ableiten, denn er äussere sich nicht zur Person des Pächters. bb) Nach Ansicht von C. _____ ist die kommentarlose Entgegennahme des Pachtzinses als Einigung über die Höhe des Pachtzinses zu verstehen. Sie weist darauf hin, dass die Dauer des Pachtvertrags kein wesentliches Vertragselement sei, weil diese gesetzlich vorgeschrieben sei. Die Parteien hätten sich über den Mietgegenstand geeinigt, denn die Verpächterinnen hätten gewusst, dass das Gewerbe als Einheit zu verpachten sei. Folglich hätten sich die Parteien über alle wesentlichen Vertragselemente geeinigt. Der Berufungsbeklagte bewirtschaftete das Land seit über zwei Jahren und bezahle dafür einen Pachtzins, welcher von den Verpächterinnen kommentarlos entgegengenommen worden sei. Bezüglich der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes durch den Berufungsbeklagten führt C. _____ aus, es sei unglaubwürdig und müsse als Schutzbehauptung qualifiziert werden, wenn die Berufungsklägerin jetzt vorbringe, sie habe keine Kenntnis davon gehabt, dass der Berufungsbeklagte das ganze Heimwesen bewirtschaftete. Die landwirtschaftlichen Parzellen würden an ihren Wohnraum grenzen. Auch wenn das gesamte Land vom Wohnhaus aus nicht überblickbar sei, habe sie diesen Sachverhalt offensichtlich feststellen müssen. Es wäre nicht glaubhaft, wenn sie geltend machen wollte, sie hätte sich während Monaten nicht zu Fuss von ihrem Wohnhaus entfernt.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 18 Sie weist darauf hin, dass die Berufungsklägerin erst an der Hauptverhandlung vorgebracht habe, ihr Einverständnis zur Weiterbewirtschaftung durch den Berufungsbeklagten habe sich ausschliesslich auf den I. _____ Teil und nicht auf die gesamte landwirtschaftliche Fläche bezogen. Diese Behauptung sei verspätet und unglaubhaft. Die Berufungsklägerin habe nicht 18 ha Land brach liegen lassen können. Ausserdem habe sie gewusst, dass die Behörde für Grundstückverkehr eine weitere hälftige Bewirtschaftung nicht bewilligen würde und sie habe im Übrigen auch kein entsprechendes Gesuch mehr eingereicht. cc) Der Berufungsbeklagte hebt in seiner Berufungsantwort hervor, dass die Behauptung der Berufungsklägerin, wonach sie nicht über die Zahlungseingänge informiert gewesen sei, neu und gestützt auf Art. 317 ZPO als solche

nicht zu hören sei. Ausserdem stehe sie im Widerspruch zur Stellungnahme in der Antwort vom 18. August 2014, unter ad. 15 und 16 habe die Berufungsklägerin damals nämlich nicht bestritten, von den Zahlungen Kenntnis gehabt zu haben. Die Berufungsklägerin und der Streitberufene hätten im Übrigen nicht dargelegt, weshalb die Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass „die Aussage von A. _____, sie sei damit nicht einverstanden und nicht im Bild gewesen, dass der Kläger die Pachtzinse bezahlt habe, ist nicht glaubwürdig“ unzutreffend sei. Der Berufungsbeklagte hält fest, die Behauptung der Berufungsklägerin, sie habe die Entgegennahme des Pachtzinses nicht verweigern können, sei unsinnig. Sie hätte den Berufungsbeklagten auffordern können, ihr mitzuteilen, weshalb er neu einen höheren Pachtzins überweise bzw. ihn informieren können, dass sie mit diesem neu festgesetzten Betrag nicht einverstanden sei. Nicht anders als bei der Fortsetzung der Pacht bewirke die vorbehaltlose Annahme des Pachtzinses bei gleichzeitiger Bewirtschaftung des Gewerbes gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kein anderes Rechtsverhältnis als einen Pachtvertrag. Bezüglich der Einigung über die Höhe des Pachtzinses hält der Berufungsbeklagte fest, die Eigentümerinnen hätten die gesetzlich zulässigen Pachtzinse gekannt und er habe sich bei der Behörde für Grundstückverkehr telefonisch danach erkundigt. Den von der Behörde festgesetzten Betrag zuzüglich seiner Einnahmen aus der Vermietung von Teilen des Ökonomiegebäudes bezahle er in drei jährlichen Raten. Er macht geltend, dass er gestützt auf die Aussage der Berufungsklägerin, er könne das ganze Heimwesen bewirtschaften, einen anderen, höheren Pachtzins bezahlt habe, welcher von den Eigentümerinnen widerspruchlos entgegengenommen worden sei. Der Berufungsklägerin sei bewusst gewesen, dass die Zahlung eines höheren Pachtzinses auf ihr Einverständnis zur Bewirtschaftung des ganzen Heimwesens zurückzuführen sei. Ein anderer Grund als die Pacht des gesamten Gewerbes sei für die Leistung eines höheren Pachtzinses nicht ersichtlich. Die Entgeltlichkeit sei ein Wesensmerkmal des Pachtvertrags. Gemäss Lehre und Rechtsprechung folge daraus aber nicht zwingend, dass stets ein bestimmtes oder bestimmbares Entgelt vereinbart sein müsse. Auch das Zürcher Obergericht habe in einem Urteil vom 17. November 2006 festgehalten, begriffsnotwendig sei bei der Pacht eines landwirtschaftlichen Gewerbes lediglich die Vereinbarung einer Entgeltlichkeit. Die Verpächterinnen hätten nie behauptet, es sei ein tieferer als der von der Behörde für Grundstückverkehr festgesetzte Pachtzins vereinbart worden. Die widerspruchslose Annahme der Überweisungen könne nur als Einverständnis zum Pachtverhältnis verstanden werden. Was die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes durch den Berufungsbeklagten angeht, qualifiziert der Berufungsbeklagte die Kritik der Berufungsklägerin und des Streitberufenen am vorinstanzlichen Urteil als unverständlich. Er hebt hervor, es sei notorisch, dass sich die Berufungsklägerin nicht die ganze Zeit in der Wohnung aufgehalten habe und die Tätigkeiten des Berufungsbeklagten auch von ausserhalb der Wohnung wahrgenommen habe. Folglich sei die

Kantonsgericht KG Seite 11 von 18 Feststellung des Gerichts, wonach die Aussage der Berufungsklägerin, sie habe nicht mitbekommen, dass der Berufungsbeklagte das gesamte Land bewirtschaftete, nicht glaubhaft sei, ein logisch resultierendes Ergebnis, das sich aus den örtlichen Verhältnissen und der Lebenserfahrung ergebe. Der Berufungsbeklagte weist darauf hin, dass das Wohnhaus nicht zwingend zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehöre. Das Erfordernis einer Wohnung werde nach Lehre und Rechtsprechung bei Betrieben mit Tierhaltung als zwingend erachtet, weil eine täglich mehrmalige Überwachung notwendig sei. Entscheidend sei somit, ob der Wohnraum für die Bewirtschaftung notwendig sei. Vorliegend bilde das Wohnhaus keine objektive

Voraussetzung für die Verpachtung als landwirtschaftliches Gewerbe wegen der örtlichen Nähe des landwirtschaftlichen Gewerbes des Berufungsbeklagten und weil auf dem streitgegenständlichen Gewerbe keine Tierhaltung betrieben werde. Der Wohnteil im Bauernhaus sei nie Gegenstand von Diskussionen gewesen. Es sei von Beginn an klar gewesen, dass die Berufungsklägerin weiterhin dort wohnen werde. Die Verpachtung des Ökonomiegebäudes an den Streitberufenen für das Einstellen von Maschinen sei im Rahmen der Feststellung des Zustandekommens eines Pachtvertrags zwischen dem Berufungsbeklagten und den Verpächterinnen ebenfalls irrelevant. Als der Streitberufene ins Spiel gekommen sei, habe bereits ein Pachtvertrag bestanden. Die erste Instanz habe diesbezüglich, wenn auch in einem anderen Zusammenhang, festgehalten, entscheidend sei das Verhalten des Berufungsbeklagten und der Verpächterinnen in der Zeit von Sommer 2012 bis Anfang 2013. Der Pachtvertrag mit dem Streitberufenen sei erst zu einem späteren Zeitpunkt zustande gekommen. Betreffend Nutzung der Ökonomiegebäude stellt der Berufungsbeklagte klar, dass er keinen grossen Bedarf für diese Räumlichkeiten habe, weshalb er sie teilweise Dritten zur Verfügung gestellt habe. Die daraus resultierenden Einnahmen von Dritten habe er mit dem Vermerk „Miete Einstellräume“ an die Eigentümerinnen überwiesen. Somit könnten die Gegenparteien aus der Tatsache der beschränkten Nutzung der Ökonomiegebäude nichts zu ihren Gunsten ableiten. Der Berufungsbeklagte erklärt, teilweise neu und nicht zu hören sei die Behauptung, er habe nie Stromrechnungen für das Bauernhaus bezahlt. Die Berufungsklägerin habe im Wohntrakt gewohnt und er habe den Ökonomieteil für die Einstellung seiner Maschinen genutzt. Veranlassung für die Zahlung einer Stromrechnung für das Bauernhaus habe somit nicht bestanden. Er habe keinen Strom gebraucht und ihm sei auch nie eine Stromrechnung zugestellt worden. Unterhaltsarbeiten seien am Ökonomiegebäude keine angefallen. Abschliessend macht er geltend, das Bauernhaus, umfassend Wohn- und Ökonomietrakt, befinde sich auf Art. 206 des Grundbuches der Gemeinde H._____. Die Kritik der Gegenparteien, die Vorinstanz habe nur das Land in ihren Erwägungen einbezogen, sei somit unzutreffend. dd) Ein Pachtvertrag kann durch konkludentes Verhalten entstehen. Ein neuer Pachtvertrag entsteht durch konkludentes Verhalten, wenn vom Verhalten der Parteien auf einen gegenseitigen übereinstimmenden Willen geschlossen werden kann, den Vertrag einzugehen. Dieser Schluss drängt sich auf, wenn der Verpächter davon Kenntnis nimmt, dass ein neuer Pächter den Pachtgegenstand bewirtschaftet und keine Anstalten trifft, den neuen 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). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Pachtvertrag wie jeder andere nicht formbedürftige Vertrag stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden. Ein solches Verhalten könne darin liegen, dass der Pächter das Grundstück ungehindert bewirtschaftet und der Pächter dafür ein Entgelt entgegennimmt. Laut Botschaft zum LPG liegt im Antritt der Pacht ein

Kantonsgericht KG Seite 12 von 18 genügender Beweis für einen mündlich geschlossenen Pachtvertrag (Botschaft S. 15, BBl 1987 I 271). Nach Art. 4 LPG sind die wesentlichen Vertragselemente des landwirtschaftlichen Pachtvertrags die Überlassung des Gewerbes oder des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Leistung eines Pachtzinses. Folglich stellt sich die Frage, ob der Berufungsbeklagte das landwirtschaftliche Gewerbe ungehindert bewirtschaftet hat und die Verpächterinnen dafür einen Pachtzins entgegengenommen haben. Der Kläger hat am 24. Dezember 2012 CHF 11'000.- (Vermerk: 1. Rate Pachtzins 2013), am 30. April 2013 CHF 11'000.- (Vermerk: 2. Rate

Pachtzins 2013), am 31. August 2013 CHF 11'000.- (Vermerk: 3. Rate Pachtzins 2013) und CHF 3'764.70 (Vermerk: Miete Einstellräume) auf das Konto der Erbgemeinschaft überwiesen. In ihrer Berufungsantwort vom 18. August 2014 sowie an der erstinstanzlichen Verhandlung hat die Berufungsklägerin nicht bestritten, von diesen Pachtzinszahlungen Kenntnis gehabt zu haben (act. 17/7 und 40/14). Die Berufungsklägerin hat in ihrer Berufungsschrift vom 1. Juni 2015 erstmals behauptet, sie sei über diese Zahlungseingänge nicht informiert gewesen. Diese Behauptung ist kein zulässiges Novum im Sinne von Art. 317 ZPO und kann somit nicht berücksichtigt werden. Abgesehen davon ist diese Aussage auch nicht glaubhaft. Wie der Berufungskläger zu Recht festgehalten hat, ist die Behauptung der Berufungsklägerin, sie habe die Entgegennahme des Pachtzinses nicht verweigern können, unsinnig. Sie hätte den Berufungsbeklagten auffordern können, ihr zu erklären, weshalb er neu höhere Pachtzinszahlungen leiste bzw. ihn informieren können, dass sie mit diesem neu festgesetzten Betrag nicht einverstanden sei. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, wenn sie festhält, dass die vorbehaltlose Entgegennahme von Pachtzinszahlungen auf das Konto der Erbgemeinschaft einen Anhaltspunkt für eine zumindest stillschweigende Zustimmung der Berufungsklägerin zur Verpachtung des Heimwesens an den Berufungsbeklagten bildet. Entgegen der Vorbringen der Berufungsklägerin und des Streitberufenen ist diese kommentarlose Entgegennahme des Pachtzinses auch als Einigung über die Höhe des Pachtzinses zu verstehen, zumal die Verpächterinnen nie behauptet haben, es sei ein tieferer als der von der Behörde für Grundstückverkehr festgesetzte Pachtzins vereinbart worden. Die Behauptung der Berufungsklägerin, sie habe nicht gewusst, dass der Berufungsbeklagte das ganze landwirtschaftliche Gewerbe bewirtschaftete, weil sie von ihrem Wohnhaus aus keine Sicht auf die Parzellen des Heimwesens habe, ist abstrus. Das von der Berufungsklägerin bewohnte Wohnhaus befindet sich auf der landwirtschaftlichen Parzelle Art. eee und grenzt an die übrigen verpachteten Parzellen. Auch wenn vom Wohnhaus nicht das gesamte Land überblickbar ist, kann es ihr nicht entgangen sein, dass der Berufungsbeklagte die Parzellen bewirtschaftet hat, denn sie wird sich kaum die ganze Zeit in der Wohnung aufgehalten haben. Gestützt auf die örtlichen Verhältnisse und die allgemeine Lebenserfahrung kann der Berufungsklägerin nicht entgangen sein, dass der Berufungsbeklagte das gesamte landwirtschaftliche Gewerbe bewirtschaftet. Die Behauptung der Berufungsklägerin, ihr Einverständnis zur Weiterbewirtschaftung durch den Berufungsbeklagten habe sich ausschliesslich auf den I. _____ Teil und nicht auf die gesamte landwirtschaftliche Fläche bezogen, ist unglaubhaft. Der Berufungsklägerin war bewusst, dass die Behörde für Grundstückverkehr eine weitere hälftige Bewirtschaftung nicht bewilligen würde, sie hat denn auch kein entsprechendes Gesuch eingereicht. Ob ein landwirtschaftliches Grundstück bewirtschaftet wird oder nicht, ist nach kurzer Zeit für jedermann ersichtlich. Es wäre auch gar

Kantonsgericht KG Seite 13 von 18 nicht im Interesse der Berufungsklägerin gewesen, 18 ha Land brach liegen zu lassen und auf die entsprechenden Pachtzinseinnahmen zu verzichten. Wirtschafts- und Wohngebäude sind grundsätzlich wesentliche Bestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Ohne die notwendigen Ökonomiegebäude kann die landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeübt werden. Ein landwirtschaftliches Gewerbe kann vorliegen, auch wenn keine dazugehörige Wohnung vorhanden ist, wenn der Wohnraum für die Bewirtschaftung nicht notwendig ist. Vorliegend ist die Notwendigkeit eines Wohnraums zur Bewirtschaftung des Gewerbes aufgrund der örtlichen Nähe des über einen Wohnteil verfügenden landwirtschaftlichen Gewerbes des Berufungsbeklagten sowie

mangels Tierhaltung zu verneinen. Die Verpachtung des Wohnteils bildete nie Gegenstand von Diskussionen, denn es war gleich zu Beginn klar, dass die Berufungsklägerin weiterhin dort wohnen wird. Im Rahmen der Prüfung des Zustandekommens eines Pachtvertrags zwischen dem Berufungsbeklagten und den Verpächterinnen ist es irrelevant, dass die Berufungsklägerin das Ökonomiegebäude zu einem späteren Zeitpunkt an den Streitberufenen verpachtet hat. Entscheidend war das Verhalten des Berufungsbeklagten und der Verpächterinnen in der Zeit von Sommer 2012 bis Anfang 2013, der Pachtvertrag mit dem Streitberufenen wurde aber erst zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen. Auch aus der von der Berufungsklägerin erst im Berufungsverfahren vorgebrachten Tatsache, dass der Berufungsbeklagte nie Stromrechnungen für das Bauernhaus bezahlt habe, kann sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Berufungsklägerin hat selbst im Bauernhaus gewohnt, während der Berufungsbeklagte lediglich den Ökonomie teil für die Einstellung seiner Maschinen genutzt hat. Folglich brauchte der Berufungsbeklagte keinen Strom und hatte somit keine Veranlassung, Elektrizitätsrechnungen für das Bauernhaus zu bezahlen. e)

aa) Mit Eingabe vom 15. Juli 2015 reichte der Streitberufene zwei neue Beweismittel ein, zwei Schreiben vom Vertreter des Berufungsbeklagten vom 9. bzw. 10. Juni 2015 an die Behörde für Grundstückverkehr. Diese Schreiben würden die Begriffe „ersuche um Festsetzung des Pachtzinses“, „Bitte um Festsetzung des Pachtzinses“ und „Antrag auf Festsetzung des Pachtzinses“ enthalten. Der Streitberufene macht geltend, diese zwei Beweismittel würden belegen, dass sich der Berufungsbeklagte und die Verpächterinnen nicht über die Höhe des Pachtzinses geeinigt hätten. Somit habe ein wesentlicher Vertragspunkt im Sinne von Art. 2 OR gefehlt. Ausserdem gehe aus dem Schreiben vom 9. Juni 2015 hervor, dass die Berufungsklägerin dem Berufungsbeklagten den Wohnteil nicht überlassen habe und selbst in der zum Gewerbe gehörenden Wohnung wohne. Daraus folge, dass der Berufungsbeklagte nie das ganze Heimwesen gepachtet, benutzt bzw. bewirtschaftet habe. In seiner Stellungnahme vom 11. September 2015 führt der Berufungsbeklagte aus, das Urteil habe hinsichtlich der Höhe des Pachtzinses ausdrücklich festgehalten, es obliege dem Verpächter, das entsprechende Bewilligungsverfahren einzuleiten. In Anbetracht des Verhaltens der Berufungsklägerin während des gerichtlichen Verfahrens habe der Berufungsbeklagte nicht davon ausgehen dürfen, dass die Berufungsklägerin ihren Verpflichtungen nach Art. 42 LPG nachkommen werde. Neben dem von der Behörde für Grundstückverkehr mündlich kommunizierten Pachtzins von CHF 34'000.- habe der Pächter zusätzlich eine Entschädigung wegen der Vermietung von Räumlichkeiten im Ökonomiegebäude bezahlt. Ausserdem habe er bei der mündlichen Anfrage nach dem Pachtzins nicht speziell erwähnt, dass die Wohnung im Bauernhaus nicht Gegenstand der Pacht des Gewerbes bilde. Diese Tatsache sei nun ausdrücklich erwähnt worden, weil sie einen Einfluss auf den gesetzlich zulässigen Pachtzins haben könnte. Der Berufungsbeklagte weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zwingend Teil des verpachteten Gewerbes sein müsse.

Kantonsgericht KG Seite 14 von 18 bb) Gemäss Art. 316 Abs. 3 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz Beweise abnehmen. Indem das Gesetz der Rechtsmittelinstanz erlaubt, Beweise abzunehmen, soll verhindert werden, dass jede zusätzliche Sachverhaltsabklärung zwingend die Rückweisung des Verfahrens an die erste Instanz zur Folge hat. Die Rechtsmittelinstanz kann nicht nur gemäss Art. 317 ZPO beantragte neue Beweise abnehmen, sondern auch solche, die bereits vor erster Instanz beantragt, von dieser jedoch nicht abgenommen worden waren (BGE 138 III 374 E. 4.3). Eine Beweisführung kann im zweitinstanzlichen Verfahren zur Abklärung erheblicher und nach Art. 317 Abs. 1 ZPO

zulässiger Noven sowie zur Ergänzung der bisherigen Beweisgrundlage erforderlich sein (STERCHI, a.a.O., Art. 316 N 19 ff.). Der Beweis Antrag muss sich auf im konkreten Fall rechtserhebliche Tatsachen beziehen. Die antizipierte Beweiswürdigung erlaubt es dem Gericht, weitere Beweismittel abzulehnen, wenn es in Würdigung der bereits erhobenen Beweismittel, d.h. nunmehr in Anwendung von Art. 157 ZPO, zum Schluss kommt, weitere Beweismassnahmen vermöchten an seiner bereits feststehenden Überzeugung nichts mehr zu ändern (BGE 136 I 229 E. 5.3; 126 III 315 E. 4a; 125 I 430; 124 I 211; BGer 5A_796/2013 vom 17. März 2014 E. 6.1), die antizipierte Beweiswürdigung darf allerdings nicht bloss auf allgemeiner Lebenserfahrung, allgemeinen tatsächlichen Vermutungen oder Indizien beruhen (BGE 115 II 305; Urteil des Bundesgerichts 4A_526/2009 vom 21. Dezember 2009 E. 1.2.2). Die antizipierte Beweiswürdigung dient der effizienten Prozessführung und -erledigung, d.h. der Prozessbeschleunigung und Prozessökonomie. Voraussetzung für die Ablehnung weiterer Beweismassnahmen ist die Gewissheit des Gerichts, dass das abgelehnte Beweismittel auch dann nichts mehr an der richterlichen Überzeugung zu ändern vermöchte, wenn die Beweisabnahme die von der Beweis führenden Partei aufgestellte Tatsachenbehauptung stützen würde. Mit der antizipierten Beweiswürdigung erfolgt keine vorweggenommene Bewertung eines hypothetischen Beweisergebnisses, sondern eine Würdigung der bereits abgenommenen Beweismittel. Die zulässige antizipierte Beweiswürdigung verletzt weder den Beweisanspruch gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO noch den Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK. Auch eine Verletzung von Art. 8 ZGB kann ausgeschlossen werden, denn diese Bestimmung knüpft stets an den Begriff und die Folgen der Beweislosigkeit an. Wenn das Gericht in Würdigung von Beweisen zur Überzeugung gelangt, eine Tatsachenbehauptung sei bewiesen oder widerlegt, liegt Beweiswürdigung vor, so dass die Rüge der Verletzung von Art. 8 ZGB gegenstandslos wird (BRÖNNIMANN, a.a.O., Art. 55 ff.). cc) Der Hof sieht von einer Beweisabnahme ab, denn die zu beweisenden Tatsachen sind angesichts der bereits abgenommenen Beweismittel für den Ausgang des Verfahrens irrelevant. Die vom Streitberufenen eingereichten Schreiben des Vertreters des Berufungsbeklagten enthalten keine neuen rechtlich relevanten Tatsachen, welche den Ausgang des Verfahrens zu beeinflussen vermögen. In casu ist es nicht entscheidrelevant, ob der Wohnteil des Gewerbes von der Berufungsklägerin genutzt wird, was von den Parteien im Übrigen auch nie bestritten wurde. Wie in Ziffer 4 d/dd dieses Urteils ausgeführt wird, kommt der Zivilappellationshof im Rahmen der Prüfung des Zustandekommens des Pachtvertrags zum Schluss, dass die kommentarlose Entgegennahme des Pachtzinses auch als Einigung über die Höhe des Pachtzinses zu verstehen ist, zumal die Verpächterinnen nie behauptet haben, es sei ein tieferer als der von der Behörde für Grundstückverkehr festgesetzte Pachtzins vereinbart worden. An dieser Schlussfolgerung vermögen auch diese neu eingereichten Beweismittel nichts zu ändern. f) Aus obgenannten Gründen erachtet es der Zivilappellationshof als erwiesen, dass die Berufungsklägerin von der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes durch den Berufungsbeklagten Kenntnis hatte und sie ihn an dieser Bewirtschaftung nicht gehindert hat.

Kantonsgericht KG Seite 15 von 18 Die Vorinstanz hat somit zu Recht festgestellt, dass zwischen dem Berufungsbeklagten und den Verpächterinnen C._____ und A._____ mit Wirkung ab dem 1. März 2013 ein Pachtvertrag bezüglich deren landwirtschaftlichen Gewerbes in K._____ (Art. eee, fff und ggg Grundbuch der Gemeinde H._____) abgeschlossen wurde.

E. 5

a) aa) Die Berufungsklägerin macht gestützt auf Art. 23 und 24 OR geltend, dass der Pachtvertrag wegen wesentlichen Irrtums ungültig sei. Sie führt aus, sie sei von einem anderen Sachverhalt ausgegangen. Sie habe nur in die Bewirtschaftung des I. _____ Teils eingewilligt und dies nur bis zum Zeitpunkt der Erbteilung. bb) Der Berufungsbeklagte weist vorgängig darauf hin, dass die Berufungsklägerin bis jetzt keine Willenserklärung abgegeben habe oder die erhaltene Leistung zurückerstattet habe. Die Abgabe einer Erklärung sei inzwischen im Übrigen verwirkt, denn die Berufungsklägerin wisse seit spätestens Ende Oktober 2013, dass er das Vorliegen eines Pachtvertrags für das landwirtschaftliche Gewerbe geltend mache. Der Berufungsbeklagte führt des Weiteren aus, der Irrtum der Berufungsklägerin wäre zudem kein wesentlicher, wolle sie doch die Rechtswirkungen des Vertrags nicht. Die Berufungsklägerin habe sich in keiner Art darüber getäuscht, was sie und ihre Schwester als Leistung erbrächten und vom Berufungsbeklagten als Gegenleistung erhielten. Ihr hätten offensichtlich die gesetzlichen Folgen ihres Verhaltens nicht behagt, nämlich das Zustandekommen eines Pachtvertrags mit dem Berufungsbeklagten für das ganze Gewerbe für eine gesetzliche Mindestdauer von neun Jahren. b) Wenn der durch Irrtum, Täuschung oder Furcht beeinflusste Teil binnen Jahresfrist weder dem anderen eröffnet, dass er den Vertrag nicht halte, noch eine schon erfolgte Leistung zurückfordert, so gilt der Vertrag als genehmigt. Die Frist beginnt in den Fällen des Irrtums und der Täuschung mit der Entdeckung, in den Fällen der Furcht mit deren Beseitigung. Die Genehmigung eines wegen Täuschung oder Furcht unverbindlichen Vertrages schliesst den Anspruch auf Schadenersatz nicht ohne weiteres aus (Art. 31 OR). Die Ungültigerklärung ist eine Gestaltungserklärung, die nur die von einem Willensmangel betroffene Partei fristgerecht abgeben kann. Die Erklärung kann ausdrücklich oder konkludent erfolgen und ist auch bei formbedürftigen Rechtsgeschäften formlos möglich. Macht der Irrende den Irrtum nicht innerhalb eines Jahres seit Entdeckung geltend oder genehmigt er den Vertrag innert dieser Zeitspanne ausdrücklich oder konkludent, verwirkt er sein Recht, sich auf die Ungültigkeit des Vertrags zu berufen (HUGUENIN, Obligationenrecht, Allgemeiner und besonderer Teil, 2. Auflage, N 484, S. 148, N 577 f., S. 173; KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3. Auflage, S. 314 f.). c) Mit Schreiben vom 11. Oktober 2013 informierte der Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin darüber, dass der Streitberufene Maschinen und Traktoren im Ökonomiegebäude des landwirtschaftlichen Gewerbes eingestellt habe, womit der Berufungsbeklagte nicht einverstanden sei. Er hob hervor, dass er seit September 2013 das ganze Heimwesen bewirtschaftete und auch die Felder für das kommende Jahr bestellt habe. Spätestens durch dieses Schreiben hätte die Berufungsklägerin sich ihres Willensmangels bezüglich des Pachtvertrags bewusst werden müssen. Die Berufungsklägerin machte den angeblichen Willensmangel erst mit Berufungsschrift vom 1. Juni 2015, und somit verspätet, geltend. Folglich kann wegen Verwirkung des Anspruchs nicht darauf eingetreten werden. d) Die Ausführungen des Streitberufenen zur angeblichen Böswilligkeit des Berufungsbeklagten und zur Begleichung der Stromrechnungen durch den Streitberufenen sind zur Beantwortung der Frage, ob zwischen dem Berufungsbeklagten und den Verpächterinnen mit Wirkung ab dem 1. März 2013 ein Pachtvertrag bezüglich des landwirtschaftlichen Gewerbes abgeschlossen wurde, irrelevant. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, ist das Verhalten

Kantonsgericht KG Seite 16 von 18 des Berufungsbeklagten und der Verpächterinnen in der Zeit von Sommer 2012 bis Anfang 2013 entscheidend. Die vom Berufungsbeklagten

vorgebrachten Vorfälle ereigneten sich zu einem späteren Zeitpunkt. Ausserdem sind sie teilweise Gegenstand eines Strafverfahrens und werden somit in diesem Rahmen beurteilt. Folglich sind auch diese Rügen abzuweisen. Die Stromrechnungen beglich der Streitberufene auch erst ab Ende 2013, diese Periode ist für die Beurteilung des Vorliegens eines Pachtvertrags nicht massgebend. Demzufolge sind die Berufungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 6

a) Die Berufungsklägerin und der Streitberufene sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Bei diesem Ausgang sind die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens der Berufungsklägerin und dem Streitberufenen hälftig aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Als Nebenpartei unterstützt der Streitberufene zwar die Berufungsklägerin im Streit um ein Rechtsverhältnis, an welchem er nicht beteiligt ist; er wird daher nur, aber immerhin insoweit kostenpflichtig, als er durch seine Intervention Kosten verursacht. Der Streitberufene hat eine selbständige Berufung eingereicht, er hat somit die damit verbunden Prozesskosten anteilmässig zu tragen. Die beiden Berufungsschriften sind weitgehend gleichlautend, so dass die Prozesskosten hälftig zu tragen sind. b) Gemäss Art. 19 JR erhebt das Kantonsgericht oder einer seiner Gerichtshöfe für jede Streitsache eine Gebühr von CHF 100.- bis 200'000.-. Der Höchstbetrag kann auf CHF 1'000'000.- erhöht werden, wenn es sich um Streitsachen handelt, die in einziger kantonaler Instanz behandelt werden oder die besonders bedeutend sind. Sieht der Tarif eine veränderliche Pauschalgebühr vor, sind namentlich der Streitwert, die Kompliziertheit des Verfahrens und die wirtschaftlichen Verhältnisse der zur Bezahlung der Kosten verurteilten Partei zu berücksichtigen (Art. 11 Abs. 2 JR). Es ist aber darauf hinzuweisen, dass es den Berufungsschriften der Berufungsklägerin und des Streitberufenen an einem übersichtlichen und nachvollziehbaren Aufbau, stichhaltigen Argumenten und Prägnanz fehlt, was die Prüfung der von ihnen geltend gemachten Rügen erheblich erschwert hat. Die Gerichtskosten für das oberinstanzliche Verfahren sind auf pauschal CHF 10'000.- festzusetzen und dem der Berufungsklägerin und dem Streitberufenen je hälftig aufzuerlegen (Art. 19 JR). c) Für das zweitinstanzliche Verfahren werden die Parteikosten aufgrund einer detaillierten Festsetzung bestimmt (Art. 63 ff. JR). Das geschuldete Honorar wird aufgrund eines Stundentarifs von CHF 250.- festgesetzt. Angesichts des Streitwerts von CHF 306'000.- ist der gemäss Art. 65 JR festgesetzte Stundentarif vorliegend um 79.37% zu erhöhen, was ein Stundenhonorar von CHF 448.- ergibt (Art. 66 JR, Anhang 2 zum JR). Die Behörde berücksichtigt bei detaillierter Festsetzung der als Parteikosten geschuldeten Anwalts honorare insbesondere die unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendige Zeit und die auf dem Spiel stehenden Interessen (Art. 63 Abs. 3 JR). Die Behörde legt die Kosten für Kopien, Portos und Telefonate pauschal auf 5 % der Grundentschädigung ohne Zuschlag fest. Gestützt auf die Akten und die eingereichte Kostenliste von Rechtsanwalt Perler erscheint für das zweitinstanzliche Verfahren ein zeitlicher Aufwand von 14.92 Stunden angemessen. Unter Berücksichtigung der Besprechungen mit dem Klienten, der abgefassten Rechtsschriften sowie den üblichen Auslagen werden die als Parteikosten geschuldeten Anwaltskosten für das zweitinstanzliche Verfahren somit auf CHF 7'427.15 (Honorar: CHF 3'730.-; Auslagen:

Kantonsgericht KG Seite 17 von 18 CHF 186.50; Zuschlag von 79.37% aufgrund des Streitwerts: CHF 2'960.50, zuzüglich 8% Mehrwertsteuer von CHF 550.15) festgesetzt. Gestützt auf die Akten und die eingereichte Kostenliste von Rechtsanwalt Sahli erscheint

für das zweitinstanzliche Verfahren ein zeitlicher Aufwand von 6.55 Stunden angemessen. Unter Berücksichtigung der Besprechungen mit der Klientin, der abgefassten Rechtsschrift sowie den üblichen Auslagen werden die als Parteikosten geschuldeten Anwaltskosten für das zweitinstanzliche Verfahren somit auf CHF 3'260.60 (Honorar: CHF 1'637.50; Auslagen: CHF 81.90; Zuschlag von 79.37 % aufgrund des Streitwerts: CHF 1'299.70, zuzüglich 8% Mehrwertsteuer von CHF 241.50), festgesetzt. Der Hof erkennt: I. Die Berufungsverfahren 102 2015 134 und 102 2015 135 werden vereinigt und unter der Dossiernummer 102 2015 135 weitergeführt. II. Die Berufungen werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Das Urteil vom Zivilgericht des Sensebezirks vom 31. März 2015 wird bestätigt. Es hat folgenden Wortlaut: „1. Es wird festgestellt, dass zwischen D._____ und den Erben des L._____, nämlich C._____ und A._____, bezüglich deren landwirtschaftlichen Gewerbes in K._____ (Art. Eee, fff und ggg Grundbuch der Gemeinde H._____) ein Pachtvertrag mit Wirkung ab dem 1. März 2013 abgeschlossen wurde und dass A._____ mit Wirkung ab dem 1. April 2014 Alleineigentümerin des Pachtgegenstandes wurde. 2. Die Klage gegen C._____ wird abgewiesen.

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