

FR_GERICHTE 102 2024 188 vom 13. Juni 2025

FR Kantonsgericht, 2025-06-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2024_188

FR: FR_GERICHTE 102 2024 188 du 13 juin 2025

IT: FR_GERICHTE 102 2024 188 del 13 giugno 2025

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1.1

Erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide in vermögensrechtlichen Streitigkeiten unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, wenn der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Ein Nichteintretensentscheid ist ein erstinstanzlicher Endentscheid. Zur Berechnung des erforderlichen Streitwerts wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Streitgegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens ist die Anfechtung bzw. die Gültigkeit der Kündigung des Pachtvertrages und die damit zusammenhängenden Forderungen. Die Vorinstanz setzte einen Mindeststreitwert von CHF 15'000.- fest, weshalb die Berufung zulässig ist.

E. 1.2

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde dem Rechtsvertreter der Berufungskläger am 19. September 2024 zugestellt, so dass die vom 18. Oktober 2024 datierte und am 21. Oktober 2024 (Postaufgabe) eingereichte Berufung fristgerecht erfolgte.

E. 1.3

Über Berufungen aus dem Gebiet des Pachtrechts entscheidet der II. Zivilappellationshof (Art. 52 JG; Art. 17 Abs. 1 Bst. a des Reglements des Kantonsgerichts betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise vom 22. November 2012 (RKG; SGF 131.11)).

E. 1.4

Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4 m.H.).

E. 1.5

Nach Art. 316 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden. Der II. Zivilappellationshof entscheidet aufgrund der

Akten.

E. 1.6

Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt CHF 15'000.-, so dass die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen ist (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und Abs. 4 und Art. 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

E. 2.1

In Anwendung von Art. 125 Bst. a ZPO beschränkte die Präsidentin des Zivilgerichts des Greyerzbezirks (nachfolgend: die Präsidentin) das Verfahren auf die Frage der sachlichen Zuständigkeit. Sie erwog, dass die Streitigkeit von der im Pachtvertrag enthaltenen Schiedsklausel erfasst und schiedsfähig sei, weshalb sie sachlich nicht zuständig sei, über die Klage vom 16. Februar 2023 zu entscheiden und auf diese nicht einzutreten sei.

E. 2.2

Die Berufungskläger machen geltend, die Pächterstreckung gemäss Art. 26 ff. LPG sei nicht schiedsfähig im Sinne von Art. 61 ZPO, weshalb zwingend das staatliche Gericht und damit die staatliche Schlichtungsstelle zuständig sei. Der Kanton Freiburg habe keinen Sachverständigen eingesetzt und auch im Pachtvertrag sei kein solcher bestimmt worden. Sowie so könnten einem

Kantonsgericht KG Seite 4 von 7 Sachverständigen nur landwirtschaftliche Fachfragen unterbreitet werden und keine Rechtsfragen. Der gesetzliche Anspruch auf Pächterstreckung betreffe zudem keine Streitigkeit aus dem Vertrag selbst. Sie rügen eine unrichtige Rechtsanwendung, da gemäss Art. 27 LPG nur eine behördliche Pächterstreckung durch den staatlichen Richter möglich sei und bei Nichteintreten auf die Klage durch den staatlichen Richter Bundesrecht verletzt werde. Dem halten die Berufungsbeklagten dagegen, die Angelegenheiten aus Miete und Pacht seien mit Ausnahme der Angelegenheiten aus Miete und Pacht von Wohnräumen (Art. 361 Abs. 4 ZPO), hinsichtlich welcher einzig eine Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht eingesetzt werden könne, allesamt schiedsfähig. Sie bestreiten, dass eine Pächterstreckung nur durch eine staatliche Behörde angeordnet werden kann. Vorliegend hätten die Parteien in einer schiedsfähigen Angelegenheit eine Schiedsvereinbarung getroffen (Art. 10 des Pachtvertrages), weshalb das staatliche Gericht seine Zuständigkeit ablehnen müsse und für die Beurteilung des Falles aufgrund der gültigen Schiedsabrede nicht zuständig sei.

E. 3.1

Zwischen den Parteien bzw. ihren Rechtsvorgängern wurde am 2. März 2010 ein Pachtvertrag abgeschlossen, welcher in Art. 10 folgendes vorsieht: 1) Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen, sind unter Beizug eines von beiden Parteien zu ernennenden Sachverständigen zu schlichten. 2) Können sie vom Sachverständigen nicht beigelegt werden, so entscheidet ein Schiedsgericht. Jede Partei bezeichnet einen Schiedsrichter und diese zusammen einen Obmann. 3) Die Entscheidungen des Schiedsgerichtes sind endgültig. 4) Die Kosten des Sachverständigen und des Schiedsgerichtes tragen beide Parteien zu gleichen Teilen. Das Schiedsgericht kann eine andere Verteilung anordnen (act. 3/9). A. _____ übernahm diesen Pachtvertrag am 1. Januar 2019 von seinem Vater E. _____ (act. 3/6) und D. _____ trat am 1. Januar 2022 anstelle von C. _____ in den Pachtvertrag ein (act. 3/3a). In ihrer Eigenschaft als Verpächterin und Selbstbewirtschafterin kündigte sie den Pachtvertrag mit Schreiben vom 4. Juli 2022 auf

den 30. September 2023 (act. 3/3a).

E. 3.2

Wenn eine Schiedsvereinbarung so formuliert ist, dass sie auch die sich "im Zusammenhang mit dem" Vertrag ergebenden Streitigkeiten erfassen soll, muss dies nach Treu und Glauben so verstanden werden, dass die Parteien nicht wünschten, über die aus ihrer vertraglich geregelten Beziehung resultierenden Ansprüche unter verschiedenen Rechtstiteln einerseits vor dem Schiedsgericht und andererseits vor staatlichen Gerichten zu prozessieren. Vielmehr ist im Sinne des mutmasslichen Parteiwillens davon auszugehen, dass die Parteien alle Ansprüche, die sich aus dem vom Vertrag geregelten Sachverhalt ergeben oder diesen unmittelbar berühren, der ausschliesslichen Zuständigkeit des Schiedsgerichts zuweisen wollten (BGE 138 III 681 E. 4.4 mit Hinweis).

E. 3.3

Haben die Parteien über eine schiedsfähige Streitsache eine Schiedsvereinbarung getroffen, so lehnt das angerufene staatliche Gericht seine Zuständigkeit ab, es sei denn: a. die beklagte Partei habe sich vorbehaltlos auf das Verfahren eingelassen; b. das Gericht stelle fest, dass die Schiedsvereinbarung offensichtlich ungültig oder nicht erfüllbar sei; oder c. das Schiedsgericht

Kantonsgericht KG Seite 5 von 7 könne nicht bestellt werden aus Gründen, für welche die im Schiedsverfahren beklagte Partei offensichtlich einzustehen hat (Art. 61 ZPO). Gemäss Art. 61 Ingress ZPO lehnt das staatliche Gericht seine Zuständigkeit nur dann ab, wenn die Parteien eine Schiedsvereinbarung abgeschlossen haben und diese sich auf eine schiedsfähige Streitsache bezieht. Diese in Art. 61 Ingress ZPO genannten Elemente sind in einem ersten Schritt mit voller Kognition zu prüfen. Erst wenn eine Schiedsvereinbarung über einen schiedsfähigen Streitgegenstand im Sinne von Art. 61 Ingress ZPO vorliegt, ist in einem zweiten Schritt nach Art. 61 lit. b ZPO zu prüfen, ob die Schiedsvereinbarung offensichtlich ungültig oder nicht erfüllbar ist (BGE 144 III 235 E. 2.1).

E. 3.4

Die objektive Schiedsfähigkeit ist in Art. 354 ZPO geregelt. Nach Art. 354 ZPO kann Gegenstand eines Schiedsverfahrens jeder Anspruch sein, über den die Parteien frei verfügen können. Ob und inwieweit ein Anspruch im Sinne von Art. 354 ZPO frei verfügbar ist, beurteilt sich nach dem materiellen Recht, bei nationalen Schiedssachen somit grundsätzlich nach schweizerischem Recht. Streitigkeiten über nicht verfügbare Rechte können der staatlichen Gerichtsbarkeit nicht entzogen werden (BB1 2006 7221, 7393 Ziff. 5.25.2 zu Art. 352 E-ZPO). Die Rechtsprechung stellt bei der Beurteilung der objektiven Schiedsfähigkeit allgemein darauf ab, ob die Parteien ohne Weiteres auf den fraglichen Anspruch verzichten oder sich darüber vergleichen können (vgl. BGE 142 III 220 E. 3.5). Daraus lässt sich entgegen vereinzelt Lehrmeinungen nicht etwa ableiten, dass interne Schiedsverfahren immer dann ausser Betracht fallen müssten, wenn eine unabdingbare (zwingende) Vorschrift des materiellen Rechts zur Debatte steht (BGE 144 III 235 E. 2.3.2).

E. 3.5

Art. 47 LPG sieht vor, dass für zivilrechtliche Klagen die Bestimmungen der ZPO gelten. Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig (Art. 33 ZPO). Gemäss Art. 19 des Ausführungsgesetzes zum

Bundesgesetz über landwirtschaftliche Pacht (AGLPG; SGF 222.4.3) werden Streitigkeiten zivilrechtlicher Natur betreffend Pachtverträge bei der gemäss dem Justizgesetz zuständigen Zivilgerichtsbehörde anhängig gemacht. Da das Mietgericht nur über Streitigkeiten aus einem Mietvertrag oder einem nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag über eine im Kanton gelegene unbewegliche Sache und ihre Zugehör entscheidet (Art. 56 JG) und es sich vorliegend um einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag handelt, ist grundsätzlich das Zivilgericht zuständig (Art. 50 f. JG). Für die Pächterstreckung ist ein Schlichtungsverfahren obligatorisch. Eingeleitet wird das Verfahren durch ein in Papier- oder elektronischer Form eingereichtes oder mündlich zu Protokoll gegebenes Gesuch. Einzureichen ist es bei der vom Kanton für landwirtschaftliche Pachtsachen eingesetzten Schlichtungsbehörde. Mit der Einreichung des Gesuchs wird die Klagefrist gewahrt (STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2. Aufl. 2014, Art. 26 N. 550).

E. 3.6

Nach der Lehre ist es grundsätzlich zulässig, eine Streitigkeit über ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis der Privatjustiz zu unterbreiten, wobei eine Streitigkeit über die Wohnräume des Pächters nur von der Schlichtungsbehörde schiedsfähig wäre (Art. 361 Abs. 4 ZPO; vgl. Urteil BGer 4A_16/2023 vom 8. November 2023 E. 3.3). Im Gegensatz zur Miete und Pacht von Wohnräumen ist bei allen übrigen Miet- und Pachtverhältnissen (so insbesondere bei der Geschäftsmiete und -pacht) sowohl die Vereinbarung von Schiedsgutachten als auch die Streiterledigung durch ein frei wählbares Schiedsgericht zulässig (BGE 141 III 201 E. 3.2.3). So steht insbesondere der teilzwingende Gerichtsstand von Art. 33 ZPO (i.V.m. Art. 35 Abs. 1 Bst. b ZPO) für Klagen aus Miete

Kantonsgericht KG Seite 6 von 7 und Pacht unbeweglicher Sachen der Schiedsfähigkeit nicht entgegen. Auch Art. 243 Abs. 2 Bst. c ZPO, der für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht ein vereinfachtes Verfahren vorschreibt, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses betroffen ist, steht der Schiedsfähigkeit nicht entgegen; ebenso wenig die in Art. 247 Abs. 2 Bst. b Ziff. 1 ZPO festgeschriebene Oficialmaxime. Entsprechend sind die Ansprüche des Vermieters bzw. Verpächters umfassend schiedsfähig (WEBER-STECHER/WOHLGEMUTH, BSK ZPO, 4. Aufl. 2024, Art. 354 N. 28). Art. 29 LPG sieht unter dem Titel «9. Abschnitt: Zwingende Bestimmungen» vor, dass sofern nichts anderes bestimmt ist, der Pächter auf die Rechte, die ihm oder seinen Erben nach den Vorschriften dieses Kapitels zustehen, nicht zum Voraus verzichten kann. Abweichende Vereinbarungen sind nichtig. Es handelt sich folglich um relativ zwingende Bestimmungen, die eine Partei, den Pächter oder seine Erben, schützen, indem sie nicht zum Voraus auf ihre Rechte verzichten können. Nach Art. 29 LPG kann der Pächter auf materielle Rechte, die ihm nach dem 2. Kapitel zustehen, nicht zum Voraus verzichten. Er kann dies auch nicht in einem Schiedsvertrag oder in einer Schiedsklausel tun (STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2. Aufl. 2014, Art. 29 N. 631). Dies betrifft materielle Rechte, nicht jedoch Zuständigkeitsfragen. Nachdem die materiellen, privatrechtlichen Ansprüche aus der landwirtschaftlichen Pacht in der Sache ohne weiteres schiedsfähig sind, können die Parteien auch eine Schiedsvereinbarung treffen. Diese kann – im Gegensatz zur Gerichtsstandsvereinbarung (Änderung der örtlichen Zuständigkeit) und zum Verzicht auf

materielle Rechte (Art. 29 LPG) – auch zum Voraus vereinbart werden, also bevor eine Streitigkeit entstanden ist (STUDER/HOFER, Art. 48 N. 862). Folglich kann der Pächter nicht zum Voraus auf materielle Rechte wie beispielsweise die Klagemöglichkeit betreffend Pächterstreckung von Art. 26 LPG verzichten. Verfahrensrechtliche Fragen bzw. Zuständigkeitsfragen, also ob ein Schiedsgericht oder ein staatliches Gericht zuständig ist, fallen demgegenüber nicht unter Art. 29 LPG, so dass die Parteien diesbezüglich eine Schiedsabrede im Voraus treffen können, solange sie dabei nicht auf materielle Rechte verzichten. Eine Schiedsabrede ist somit zulässig, solange sie nicht als Umgehung des materiellen Schutzrechts von Art. 29 LPG dient. Indem der Pächter der Schiedsklausel in Art. 10 des Pachtvertrages zugestimmt hat, verzichtet er nicht auf ein materielles Recht nach Art. 29 LPG. Es handelt sich lediglich um eine Vereinbarung über die Zuständigkeit. Dem steht die relativ zwingende Bestimmung von Art. 29 LPG nicht entgegen. Das Zivilgericht ist folglich zu Recht nicht auf die Klage eingetreten und die Berufung ist demnach abzuweisen.

E. 4.1

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei, d.h. den Berufungsklägern, solidarisch auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 4.2

Die Gerichtskosten werden auf pauschal CHF 1'500.- festgesetzt und vom geleisteten Kostenvorschuss bezogen.

E. 4.3

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

Kantonsgericht KG Seite 7 von 7 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 6'000.- (Art. 64 Abs. 1 Bst. b und f und Abs. 2 JR). Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwalt Corpataux die Berufungsschrift (8 Seiten) und den erstinstanzlichen Entscheid (9 Seiten) zu prüfen, sich mit seiner Klientin zu besprechen und alsdann in seiner Berufungsantwort (8 Seiten) Stellung zu beziehen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig. Es rechtfertigt sich daher, die Globalentschädigung für das Berufungsverfahren auf CHF 3'513.25 (inkl. 8.1% MwSt. von CHF 263.25) festzusetzen. Dem nicht anwaltlich vertretenen Berufungsbeklagten C. _____ ist keine Partei-entschädigung zuzusprechen. Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. II. Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens werden A. _____ und B. _____ solidarisch auferlegt. Die Gerichtskosten werden auf CHF 1'500.- festgesetzt und vom geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die von A. _____ und B. _____ an D. _____ zu leistende Parteientschädigung für das Berufungsverfahren wird auf CHF 3'513.25 (inkl. CHF 263.25 MwSt.) festgesetzt. C. _____ wird keine Parteientschädigung zugesprochen. III. 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, 13. Juni 2025/fju Der Vizepräsident Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

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