

## GL\_GERICHTE GL-619 vom 27. November 2015

GL Gerichte, 2015-11-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-619](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-619)

FR: GL\_GERICHTE GL-619 du 27 novembre 2015

IT: GL\_GERICHTE GL-619 del 27 novembre 2015

### Volltext

Obergericht

Urteil vom 27. November 2015

Verfahren OG.2015.00021

Beklagter und

Berufungskläger

A. \_\_\_\_\_

gegen

B. \_\_\_\_\_

Kläger und

Berufungsbeklagter

vertreten durch C. \_\_\_\_\_

betreffend

Pachterstreckung

Rechtsbegehren des Berufungsklägers(gemäss Eingabe vom 9. April 2015, act. 19; sinngemäss):

Es sei der Entscheid des Kantonsgerichtspräsidenten vom 17. März 2015 im Verfahren ZG.2014.00758 aufzuheben und die Klage auf Pachterstreckung abzuweisen.

Antrag des Berufungsbeklagten(gemäss Eingabe vom 27. April 2015, act. 23):

■ 1. Es sei die Berufung vom 9. April 2015 vollumfänglich abzuweisen.

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Berufungsklägers. ■

---

Das Gericht zieht in Betracht:

I.

1. A. \_\_\_\_\_ als Verpächter und B. \_\_\_\_\_ als Pächter schlossen im April 2010 einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag über die Liegenschaft [ ] von 626 Aren für die Dauer von sechs Jahren bis 30. April 2016 zu einem jährlichen Pachtzins von CHF 2■000.■ ab (act. 3/3). Mit Schreiben vom 28. April 2014 (act. 3/4) kündigte A. \_\_\_\_\_ den Pachtvertrag auf den 30. April 2016. Am 21. Juli 2014 leitete der Pächter das Schlichtungsverfahren (act. 3/5), am 18. September 2014 die Klage ein und ersuchte um Erstreckung der Pacht für die

Höchstdauer von sechs Jahren (act. 2). Mit Urteil vom 17. März 2015 erstreckte der Kantonsgerichtspräsident die Pacht um sechs Jahre bis am 30. April 2022 (act. 16).

2. Mit Eingabe vom 9. April 2015 legte A. \_\_\_\_\_ Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil ein mit dem sinn gemässen Antrag, es sei die Pächterstreckungsklage abzuweisen (act. 19). B. \_\_\_\_\_ liess am 27. April 2015 auf Abweisung der Berufung schliessen (act. 23). Am 7. Mai 2015 reichte A. \_\_\_\_\_ die Replik (act. 24), am 18. Mai 2015 B. \_\_\_\_\_ die Duplik (act. 26) ein. Mit Eingabe vom 27. Mai 2015 nahm A. \_\_\_\_\_ zur Duplik Stellung (act. 28).

## II.

1. Mit Berufung kann geltend gemacht werden, die Vorinstanz habe das Recht unrichtig angewendet oder habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt (Art. 310 ZPO). Die Berufung führende Partei muss in der Rechtsmitteleingabe im Einzelnen darlegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach falsch ist und geändert werden muss. Was nicht beanstandet wird, braucht grundsätzlich nicht geprüft zu werden (Gasser/Rickli, Schweiz. Zivilprozessordnung, Art. 321 N 4 und Art. 311 N 4 ff.; Sterchi, BK ZPO, Art. 321 N 15 ff.). Es reicht dabei insbesondere nicht aus, auf im vorinstanzlichen Verfahren geäusserte Behauptungen bzw. beigebrachte Beweismittel oder frühere Prozesshandlungen zu verweisen oder ganz allgemein gehaltene Kritik am angefochtenen Entscheid zu üben. Gefordert wird, dass in der Begründung die angefochtenen vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet und die Aktenstücke genannt werden, auf welchen die vorgebrachte Kritik beruht. Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Fehlt sie, so tritt das Obergericht auf die Berufung nicht ein (zum Ganzen: BGE 138 III 374, E. 4.3.1 = Pra 2013 Nr. 4; BGer 4A\_290 vom 1. September 2014, E. 3.1; BGer 4A\_651/2012 vom 7. Februar 2013, E. 4.2; BGer 5A\_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.2; BGer 4A\_659/2011 vom 7. Dezember 2011 E. 3).

2.a) In der Eingabe vom 9. April 2015 (act. 19) bringt der Berufungskläger vor, er anerkenne eine Pächterstreckung von sechs Jahren nicht. Dies sei eine diskriminierende Verletzung seines Grundrechtes und eine minderwertige Anschauung seines Alters. Seine Rente betrage weniger als CHF 1■600.■ und somit sei ein Nebeneinkommen aus seinem eigenen Land vorrangig zu bewerten als der Bezug von Bundesgelder durch den Pächter, der noch einen Betrieb habe und nebenbei als ■Stromer■ tätig sei, somit drei Einkommen anstrebe. Zudem müsse der Pächter für eintretende Schäden wegen Überdüngung und an Flurwegen sowie Wasserleitungen wegen seiner zu schweren und überdimensionierten Landmaschinen haftbar gemacht werden.

b) Mit diesen Ausführungen trägt der Berufungskläger keine Einwendungen vor, welche den soeben (E. II/1.) dargelegten Begründungsanforderungen genügen. Insbesondere setzt er sich inhaltlich nicht mit den im angefochtenen vorinstanzlichen Entscheid enthaltenen rechtlichen Erwägungen zur Frage des Begriffs des Selbstbewirtschafters, der Unzumutbarkeit der Pächterstreckung und der Dauer der Pächterstreckung auseinander. Die Ausführungen sind zu allgemein gehalten und lediglich eine pauschale Kritik des angefochtenen Entscheides. Es fehlt daher der Berufung an einer Zulässigkeitsvoraussetzung, weshalb auf diese nicht einzutreten ist.

c) Selbst wenn auf die Berufung einzutreten wäre, ist sie aus den nachfolgenden Erwägungen unbegründet:

### III.

Kündigt eine Partei den Pachtvertrag, so kann die andere Partei innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen (Art. 26 Abs. 1 LPG). Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist (Art. 27 Abs. 1 LPG). Hat der Verpächter gekündigt und will er eine Pächterstreckung erwirken, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist (Art. 27 Abs. 2 erster Satz LPG). Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn der Verpächter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will (Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG). Erachtet der Richter die Fortsetzung der Pacht demgegenüber als dem Verpächter zumutbar, so erstreckt er die Pacht um drei bis sechs Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer (Art. 27 Abs. 4 LPG).

### IV.

1. a) Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid (act. 16), als Grund, weshalb der Beklagte im Jahr 2010 sein Land an den Kläger verpachtete, habe er angegeben, aufgrund seines Alters sei er nicht mehr direktzahlungs- und subventionsberechtigt. Der Beklagte stehe im Rentenalter und es sei anzunehmen, dass er als Einkommen eine Rente beziehe. Das Halten von bis zu 40 Schafen auf dem Pachtgrundstück sei demnach keine Erwerbstätigkeit, welche die Grundlage der wirtschaftlichen Existenz des Beklagten sicherstelle. Vielmehr handle es sich dabei um eine Nebenbeschäftigung. Diese Art der vorgesehenen Selbstbewirtschaftung erfülle das Kriterium der Unzumutbarkeit gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG nicht. Demnach sei gemäss Gesetz eine Fortsetzung der Pacht für den Beklagten zumutbar, weshalb diese zu erstrecken sei (act. 16 E. II/3.).

b) Weiter erwog die Vorinstanz, der Beklagte kritisiere die Landwirtschaftspolitik und gebe geänderte oder neue Verordnungen als Gründe für die Kündigung an. Die genannten Gründe reichen nach Auffassung der Vorinstanz jedoch nicht aus, um eine Unzumutbarkeit der Pächterstreckung zu begründen. Insbesondere lägen die Gründe nicht in der Person des Pächters, weshalb eine Fortsetzung der Pacht für den Beklagten zumutbar sei (act. 16 E. II/4.).

c) Schliesslich hielt die Vorinstanz fest, der Beklagte sei zudem der Auffassung, er könne als Eigentümer des Grundstücks alleine entscheiden, wer es bewirtschaften dürfe. Hierzu führte die Vorinstanz aus, die Verfügungsfreiheit über das Eigentum gelte nur soweit, als sie nicht von Gesetzes wegen eingeschränkt werde. Im Falle von verpachtetem Land werde die Möglichkeit, darüber zu verfügen, durch das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht eingeschränkt (act. 16 E. II/5.).

2. a) Der Berufungskläger, der im AHV-Alter steht, beruft sich auf Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG. Er benötige sein Pachtgrundstück, da er bis zu 40 Schafe halten möchte. Er bezeichnet den damit erzielbaren Erwerb selbst als **■Neben-Einkommen■** zu seiner monatlichen AHV-Rente von weniger als CHF 1**■600.■** (act. 19 S. 1 unten).

b) Der Wille zur Selbstbewirtschaftung ist vorhanden, wenn genügend Grund zur Annahme besteht, dass der Erwerber bzw. Verpächter das Grundstück tatsächlich langfristig bewirtschaften wird (Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Aufl., 2014, N.

584, S. 402). Kriterien dazu bilden z.B. die im Hinblick auf die Selbstbewirtschaftung getroffenen Anstalten. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist verlangt, dass die Selbstbewirtschaftung ernstlich gewollt und praktisch möglich ist (BGE 81 II 570 E. 2).

c) Zwar schliesst der Begriff des Selbstbewirtschafters als solcher die Selbstbewirtschaftung im Sinne einer Freizeitbeschäftigung nicht aus (BGer 2C\_855/2008 vom 11. Dezember 2009, E. 2.1). Indes hat die Vorinstanz festgestellt, der Berufungskläger habe als Grund, weshalb er im Jahr 2010 sein Land an den Berufungsbeklagten verpachtet habe, angegeben, dass er aufgrund seines Alters nicht mehr direktzahlungs- und subventionsberechtigt gewesen sei. Bei Ablauf der Pachtdauer im nächsten Jahr wird der Berufungskläger über 70 Jahre alt sein. Er führte anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung aus, er übernehme selber und wenn er in einem Jahr doch zu alt sei, gebe er das Land eventuell wieder dem Pächter (act. 11 S. 5 unten). Sodann hat er seine Absichten für die Selbstbewirtschaftung nicht mit Beweismitteln belegt. Im Kündigungsschreiben vom 28. April 2014 (act. 3/4) hat er vielmehr andere Kündigungsgründe geltend gemacht, eine Neuregelung des Pachtvertrages in Aussicht gestellt und sich nicht auf Selbstbewirtschaftung berufen.

d) In Würdigung aller Umstände besteht somit nicht genügend Grund zur Annahme, die Selbstbewirtschaftung sei ernstlich gewollt und angesichts des vorgerückten Alters des Berufungsklägers auch praktisch und längerfristig möglich. Selbst wenn von Selbstbewirtschaftung im Sinne einer hobbymässigen Schafhaltung ausgegangen wird, so ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, der Verzicht auf die Schafhaltung als Freizeitgestaltung sei dem Berufungskläger zumutbar (so auch der von Studer/Hofer, a.a.O., S. 393 ganz unten angeführte Entscheid des Obergerichts des Kantons Solothurn) und die vorgesehene Art der Selbstbewirtschaftung erfülle die Kriterien der Unzumutbarkeit gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG nicht. Hierfür spricht auch der Umstand, dass das Pachtgrundstück rund einen Drittel des Gesamtbetriebes des Berufungsbeklagten ausmacht und somit für diesen eine wesentliche Grundlage für den landwirtschaftlichen Betrieb darstellt (vgl. auch act. 3/6). Die Vorinstanz hat daher zu Recht eine Unzumutbarkeit der Pächterstreckung für den Berufungskläger als Verpächter verneint.

3. Der Berufungskläger bringt keine Einwendungen gegen die im angefochtenen Entscheid enthaltenen Erwägungen zur Dauer der Pächterstreckung vor. Die Vorinstanz erstreckte die Pacht um die maximale Dauer von sechs Jahren mit der Begründung (act. 16 E. III), das Pachtgrundstück sei 626 Aren gross und mache einen Drittel des momentanen Gesamtbetriebes des Pächters (1■886 Aren) aus (act. 3/6), weshalb davon ausgegangen werden müsse, dass die Pacht für den Pächter von existenzieller Bedeutung sei. Unter diesen Umständen sei an die obere Grenze der gesetzlich vorgesehenen Erstreckungsdauer zu gehen. Damit hat sich die Vorinstanz von sachlichen Überlegungen leiten lassen. Ihr Entscheid steht im Einklang mit der Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen (siehe dazu die Kasuistik bei Studer/Hofer, a.a.O., N. 611 S. 418 f.).

V.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Berufungskläger die Gerichtskosten zu tragen und dem Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO in Verb. mit Art. 95 ZPO).

---

Das Gericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Kantonsgerichtspräsidenten vom 17. März 2015 im Verfahren ZG.2014.00758 wird bestätigt.

2.

Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 800.■.

3.

Die Gerichtskosten werden dem Berufungskläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss von CHF 800.■ verrechnet.

4.

Der Berufungskläger wird verpflichtet, dem Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 900.■ zu bezahlen.

5.

Schriftliche Mitteilung an:

[ ]

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