

GL_GERICHTE OG.2021.00013 vom 30. Juni 2023

GL Gerichte, 2023-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte OG.2021.00013

FR: GL_GERICHTE OG.2021.00013 du 30 juin 2023

IT: GL_GERICHTE OG.2021.00013 del 30 giugno 2023

Regeste

Pachtvertrag; Kündigung / Erstreckung

Erwägungen

E. 1

Das Urteil des Kantonsgerichts Glarus vom 16. Dezember 2020 sei aufzuheben und es sei die Kündigung der Pachtverträge vom 15. Oktober 2018 als unzulässig zu erklären und aufzuheben. Eventualiter seien die Pachtverträge um die gesetzliche Höchstdauer bis zum 30. April 2027 zu erstrecken.

E. 1.1

Erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten mit einem Streitwert von mindestens CHF 10'000.— können mit Berufung angefochten werden (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien darüber nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO).

E. 1.2

Das vom Kläger gestellte Rechtsbegehren lautete nicht auf eine bestimmte Geldsumme (act. 2 S. 2). Der Kläger geht davon aus, dass der Streitwert CHF 30'000.— übersteigt (act. 2 S. 3 N. 6; act. 41 S. 2 N. 3). Der Beklagte beanstandet dies nicht (act. 11 S. 13 N. 1; act. 45 S. 2 N. 1).

E. 1.3

Im Hinblick auf die Höhe des vereinbarten Pachtzinses von CHF 9'975.— pro Jahr (act. 3/7 S. 2; act. 3/10 S. 1) ist die vom Kläger vorgenommene Streitwertschätzung nicht als offensichtlich unrichtig zu erachten. Es ist deshalb vorliegend davon auszugehen, dass der Streitwert CHF 30'000.— übersteigt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_565/2017 vom 11. Juli 2018 E. 1.3.2 zur Bestimmung des Streitwerts in Pachtstreitigkeiten). 2. Das Urteil des Kantonsgerichts vom 16. Dezember 2020 ist somit mit Berufung anfechtbar (Art. 308 ZPO). Der Kläger hat seine Berufung fristgerecht eingereicht (act. 39 und act. 41). Das Obergericht des Kantons Glarus ist für die Beurteilung der Berufung zuständig (Art. 17 Abs. 1 lit. b GOG GL [GS III A/2]). 3.

E. 1.4

Die örtliche Situation stellt sich wie folgt dar (vgl. auch die Darstellung in act. 52): [...] 2. Der Beklagte kündigte dem Kläger mit Schreiben vom 15. Oktober 2018 den Pachtvertrag vom 1. Oktober 1971 über die Parzelle Nr. [...] sowie den Pachtvertrag vom 12. Juli bzw. 6. August 2018 über die Parzellen Nrn [...] unter Einhaltung der vertraglichen

Kündigungsfrist von einem Jahr auf den 30. April 2021 (act. 3/3). Dies mit der Begründung, dass andere Landwirtschaftsbetriebe aufgrund diverser anstehender Projekte im Umweltbereich (Bau Wildtierübergang [...] und Gewässerrevitalisierungen) sowie wegen bevorstehender Strassenbauprojekte (Umfahrung [...] und Querspange) eigene landwirtschaftliche Flächen verlieren würden. Um diesen Flächenverlust für die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe tragbarer zu machen, möchte der Beklagte diesen eigene Landflächen in einem Ausgleichspool anbieten (act. 3/3). Der Kläger solle sozusagen mit seiner Betriebsaufgabe den verbleibenden Landwirtschaftsbetrieben eine Betriebserweiterung ermöglichen (act. 3/3).

E. 2

Subeventualiter sei das Urteil des Kantonsgerichts Glarus vom 16. Dezember 2020 aufzuheben und die Angelegenheit sei an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3

Nachdem eine gütliche Einigung unter den Parteien gescheitert war (act. 12/5), reichte der Kläger am 15. Januar 2019 ein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde des Kantons Glarus ein (act. 1). Da die Parteien auch anlässlich der Schlichtungsverhandlung und den anschliessend ausseramtlich fortgesetzten Vergleichsgesprächen keine einvernehmliche Lösung fanden, stellte die Schlichtungsbehörde dem Kläger am 20. August 2019 die Klagebewilligung aus (act. 1).

E. 3.1

Mit Berufung können eine unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Dies bedeutet aber nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten ist, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4, m.w.H.).

E. 3.2

Nach Art. 311 Abs. 1 ZPO muss die Berufung eine Begründung enthalten. Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfecht, hat deshalb anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern die Überlegungen der ersten Instanz fehlerhaft erscheinen und sich nicht aufrechterhalten lassen. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die beanstandeten vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, sich mit diesen argumentativ auseinandersetzt und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, damit sie von der Berufungsinstanz einfach nachvollzogen werden kann, was voraussetzt, dass der Berufungskläger die Passagen, die er anfecht, präzise bezeichnet. Lässt die Berufung hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt die Berufungsinstanz diesbezüglich nicht auf das Rechtsmittel ein, denn die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung (Urteil des Bundesgerichts 5A_350/2019 vom

26. Oktober 2020 E. 4.1, m.w.H.).

E. 3.3

Vorliegend bestehen zwischen den Parteien zwei Pachtverhältnisse. Der eine Pachtvertrag aus dem Jahr 1985 betrifft die Parzelle Nr. [...] (act. 3/7), der andere aus dem Jahr 2018 die Parzellen Nrn. [...] (act. 3/10). Wie oben dargelegt (E. I.1.1.-1.4.), weisen die beiden Pachtverträge eine unterschiedliche Entstehungsgeschichte auf.

E. 3.4

Die Vorinstanz hat die Gültigkeit der Kündigung für beide Pachtverträge separat geprüft (in E. 4 die Gültigkeit der Kündigung betreffend die Parzellen Nrn. [...] und in E. 5-8 die Gültigkeit der Kündigung betreffend die Parzelle Nr. [...]). In Bezug auf den Pachtvertrag vom Jahr 2018 (Parzellen Nrn. [...]) hielt die Vorinstanz dabei fest, dass diesbezüglich kein Vorkaufs- und Vorpachtrecht vereinbart worden sei (act. 38 S. 10 E. 4.1.). Der betreffende Pachtvertrag stelle keine Vertrauensgrundlage für den Kläger dar, dass er diese Grundstücke längerfristig pachten und bewirtschaften könne. Im Gegenteil sei ausdrücklich vereinbart, dass die Pacht am 1. Juni 2018 beginne und bis zum 30. April 2021 dauere (act. 38 S. 10 E. 4.1.). Die Möglichkeit einer zeitnahen Kündigung ergebe sich somit direkt aus dem Pachtvertrag (act. 38 S. 10 E. 4.1.). Ein treuwidriges Verhalten des Beklagten sei somit nicht erkennbar (act. 38 S. 10 E. 4.1.). Auch aus den vom Beklagten in den letzten Jahren getätigten Investitionen könne der Kläger nichts zu seinen Gunsten ableiten (act. 38 S. 12 E. 4.2.3.).

E. 3.5

Der Kläger setzt sich in seiner Berufung mit der zutreffenden Argumentation der Vorinstanz, wonach für die Parzellen Nrn. [...] nie ein Vorkaufs- und Vorpachtrecht vereinbart worden sei (act. 38 S. 10 E. 4.1.), nicht auseinander. Aus der Berufung geht vielmehr hervor, dass der Kläger selbst davon ausgeht, das Vorkaufs- und Vorpachtrecht beziehe sich nur auf die Liegenschaft Nr. [...] (act. 41 S. 8 N. 5 und S. 9 N. 6.2.). Gründe, weshalb die Kündigung in Bezug auf die Parzellen Nrn. [...] dennoch treuwidrig sein sollte, bringt der Kläger vor Obergericht keine mehr vor (anders noch vor der Vorinstanz, vgl. act. 2 S. 8 N. 11).

E. 3.6

Hinsichtlich der Gültigkeit der Kündigung des Pachtvertrages vom 12. Juli bzw. 6. August 2018 betreffend die Parzellen Nrn. [...] ist somit mangels hinreichender Begründung nicht auf die Berufung einzutreten (vgl. die Hinweise oben in E. II.3.1.-3.2.). Im Folgenden ist deshalb die Gültigkeit der Kündigung nur für die Parzelle Nr. [...] zu überprüfen (siehe nachfolgend E. III.). 4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens ZG.2019.00940 (act. 1-40) wurden beigezogen. Die Akten des Berufungsverfahrens werden im vorinstanzlichen Dossier weitergeführt (ab act. 41). III. Gültigkeit der Kündigung

E. 4.1

Der Kläger erhob in der Folge am 20. September 2019 beim Kantonsgericht des Kantons Glarus Klage und beantragte, dass die Kündigung der Pachtverträge vom 15. Oktober 2018 als unzulässig zu erklären und aufzuheben sei (act. 2 S. 2). Die Parteien hätten im Pachtvertrag ein Vorkaufs- bzw. Vorpachtrecht vereinbart, welches zeitlich nicht befristet sei (act. 2 S. 6 f. N. 9). Der Kläger könne bei Beendigung des Pachtverhältnisses sein Vorkaufs- / Vorpachtrecht ausüben und damit Eigentümer des Pachtlands werden oder

weiterhin Pächter bleiben (act. 2 S. 7 N. 9). Die Kündigung verfehle somit ihren Zweck (act. 2 S. 7 N. 9). Zudem erweise sich die Kündigung als treuwidrig, da der Beklagte gegen seine Zusicherung verstosse, die Familie des Klägers könne das Pachtland bewirtschaften, solange dieses für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werde (act. 2 S. 7 N. 10). Durch Abschluss des angepassten Pachtvertrages im Juli/August 2018 sowie aufgrund der getätigten Investitionen habe der Beklagte beim Kläger das Vertrauen geschaffen, dass er die Grundstücke längerfristig pachten und bewirtschaften könne (act. 2 S. 8 N. 11). Falls sich die Kündigung wider Erwarten als gültig erweisen sollte, beantragte er eventualiter die Erstreckung der Pachtverträge um sechs Jahre, mithin bis am 30. April 2027 (act. 2 S. 8 N. 12).

E. 4.2

Der Beklagte argumentiert dagegen, dass die ausgesprochene Kündigung der Pachtverträge gültig sei (act. 11 S. 5 N. 9). Die Kündigung entspreche sämtlichen gesetzlichen Anforderungen an die Kündigung eines Pachtvertrages (act. 11 S. 5 N. 9). Die Kündigung verstosse weder gegen Treu und Glauben noch sei sie in rechtsmissbräuchlicher Absicht erfolgt (act. 11 S. 5 N. 10). Das vom Kläger geltend gemachte Vorkaufs- und Vorpachtrecht tangiere die Gültigkeit der Kündigung nicht (act. 11 S. 5 N. 10). Das Vorkaufs- und Vorpachtrecht sei für den Beklagten ohnehin übermässig im Sinne von Art. 27 ZGB (act. 11 S. 6 N. 12). Zudem sei kein Vorkaufsfall eingetreten (act. 11 S. 6 N. 13). Der Beklagte benötige das streitgegenständliche Pachtland als Realersatz für verschiedene anstehende Projekte im Umwelt- und Infrastrukturbereich, weshalb auch der Antrag auf Pächterstreckung abzulehnen sei (act. 11 S. 8 N. 17 und S. 13 N. 30).

E. 5

Mit Urteil vom 16. Dezember 2020 entschied das Kantonsgericht, dass die Kündigung der Pachtverträge gültig und die dagegen gerichtete Klage entsprechend abzuweisen sei (act. 38 S. 12 E. 4.2.3. und S. 14 E. 6). Für die Parzellen Nrn. [...] sei kein Vorkaufs- und Vorpachtrecht vereinbart worden (act. 38 S. 10 E. 4.1.). Die Kündigung in Bezug auf diese Parzellen sei nicht treuwidrig, da sich die Möglichkeit einer zeitnahen Kündigung direkt aus dem Pachtvertrag vom Jahr 2018 ergebe (act. 38 S. 10 E. 4.1.). Aus den getätigten Investitionen könne der Kläger nichts zu seinen Gunsten ableiten (act. 38 S. 12 E. 4.2.3.). Auch das für die Parzelle Nr. [...] vereinbarte Vorkaufs- und Vorpachtrecht stehe der Kündigung nicht entgegen (act. 38 S. 14 E. 6). So erreiche die Vorpachtdauer einen zu hohen Grad an Fremdbestimmtheit zulasten des Verpächters, weshalb der Pachtvertrag vom 1. Oktober 1971 in Bezug auf das vereinbarte Vorkaufs- und Vorpachtrecht teilnichtig sei (act. 38 S. 18 f. E. 8.2.3.). Die Pachtverträge seien schliesslich auch nicht zu erstrecken, da mit dem Eintritt des Klägers ins Rentenalter der Zeitpunkt für die Kündigung passend sei (act. 38 N. 9.3.).

E. 6

Gegen dieses Urteil erhob der Kläger am 1. Februar 2021 fristgerecht Berufung beim Obergericht des Kantons Glarus mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen (act. 41). Der Beklagte beantragt die vollständige Abweisung der Berufung (act. 45). Die in der Folge vom Obergerichtspräsidium unternommenen umfangreichen Vergleichsbemühungen (act. 51-66) blieben erfolglos. An seiner Sitzung vom 30. Juni 2023 fällte das Obergericht seinen Entscheid (act. 68). II. Prozessuales 1.

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