

GR_GERICHTE ERZ 2010 178 vom 12. Oktober 2010

GR Gerichte, 2010-10-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ERZ 2010 178](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ERZ_2010_178)

FR: GR_GERICHTE ERZ 2010 178 du 12 octobre 2010

IT: GR_GERICHTE ERZ 2010 178 del 12 ottobre 2010

Regeste

Ausweisung bei Pacht | Amtsbefehl/Amtsverbot ZPO/GR 152/154

Erwägungen

E. 2

Der Gesuchsgegnerin sei für den Fall der Nichtbefolgung des Amtsbefehls Bestrafung gemäss Art. 292 StGB (Busse) anzudrohen.

E. 3

Der Gesuchsgegnerin sei für den Fall der Nichtbefolgung des Amtsbefehls die Vollstreckung durch unmittelbaren Zwang anzudrohen und der Gesuchstellerin sei zu gestatten, nötigenfalls unter Zuhilfenahme von Polizeigewalt die Räumung und Instandsetzung der Liegenschaft auf Kosten der Gesuchsgegnerin zu veranlassen.

E. 4

Es sei anlässlich der vom Kreispräsidenten zeitlich festzulegenden Rückgabe des Pachtobjektes Parzelle B., Grundbuch D., Plan 3, Parzelle C., mit Stall, Wiese und Wald eine kreisamtliche Beweissicherung (protokollarische und fotografische Aufnahme) des Zustandes der Gebäude und des Hofes vorzunehmen.

E. 5

Bei der Neubeurteilung der Angelegenheit wird der Kreispräsident je nachdem, ob auf das vorliegende Pachtverhältnis das Obligationenrecht anwendbar ist (nachfolgend E. 5.a) oder ob es in den Geltungsbereich der Gesetzgebung über die landwirtschaftliche Pacht fällt (nachfolgend E. 5.b), insbesondere Folgendes zu beachten haben: a/aa) Gemäss Art. 301 des Obligationenrechts (OR; SR 220) richten sich bei Streitigkeiten aus einem Pachtverhältnis im Sinne von Art. 275 ff. OR die Zuständigkeit der Behörden und das Verfahren nach dem Mietrecht (Art. 274-274g OR). Will ein solcher Pächter eine Kündigung anfechten, so hat er innert 30 Tagen nach Empfang derselben an die Schlichtungsbehörde zu gelangen (Art. 273 Abs. 3 OR analog), wobei auch die Frage der Nichtigkeit zum Gegenstand eines Anfechtungsverfahrens gemacht werden kann (BGE 122 III 92 E. 2d; 121 III 156 E. 1c). Ebendies gilt, wenn der Pächter bei einem unbefristeten Pachtverhältnis eine Erstreckung verlangen will (Art. 273 Abs. 2 lit. a analog). Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien, welcher mangels Anfechtung innert 30 Tagen in Rechtskraft erwächst (Art. 273 Abs. 4 und 5 OR analog). a/bb) Diese Zuständigkeits- und Verfahrensordnung wird durch Art. 274g Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 301 OR unter anderem bei vorzeitiger Kündigung wegen Zahlungsrückständen des Pächters (vgl. Art. 282 OR)

geändert. Die besagte Bestimmung schreibt vor, dass die für die Ausweisung zuständige Behörde (Kreispräsident, vgl. vorstehend E. 1) auch über die ausserordentliche Kündigung zu entscheiden hat, wenn der Mieter beziehungsweise Pächter eine ausserordentliche Kündigung anfecht und ein Ausweisungsverfahren hängig ist. Nur bei der Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne von Art. 297 OR, nicht hingegen bei der Kündigung wegen Zahlungsrückständen des Pächters, entscheidet die Ausweisungsbehörde auch über die Erstreckung des Pachtverhältnisses (Art. 274g OR in Verbindung mit Art. 301 OR). Diese bundesrechtlich zwingend vorgeschriebene Vereinigung der Kompetenz zur Ausweisung mit derjenigen zum Entscheid über die Kündigungsanfechtung bei ein und derselben Behörde soll verschiedene Verfahren vor dem Ausweisungs- und Anfechtungsrichter vermeiden. Der mittelbare Zweck dieser Bestimmung liegt zum einen in der Vermeidung widersprüchlicher Urteile und zum anderen in der beförderlichen Erledigung mietbeziehungsweise pachtrechtlicher Auseinandersetzungen (PKG 1994 Nr. 51).

Seite 9 — 12 a/cc) Ist vorliegendenfalls von einem Pachtverhältnis im Sinne von Art. 275 ff. OR auszugehen, so sind die Voraussetzungen für eine Kompetenzattraktion beim Kreispräsidenten gegeben. Im Ausweisungsbegehren vom 17. August 2010 wurde unwidersprochen dargelegt, es handle sich um eine Kündigung wegen ausstehender Pachtzinsen, was auch aus der dem Ausweisungsbegehren beigelegten Kündigung vom 28. Juni 2010 ersichtlich ist. Das Kündigungsschutzbegehren der Beschwerdegegnerin wurde am 23. Juli 2010 bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse anhängig gemacht. Das Ausweisungsgesuch erfolgte somit während Rechtshängigkeit des Verfahrens betreffend Kündigungsschutz, was für die Kompetenzattraktion genügt (vgl. Weber in: Basler Kommentar, 4. Aufl., Basel 2007, N 3 zu Art. 274g OR). Infolge der Kompetenzattraktion beim Kreispräsidenten hat die Schlichtungsbehörde das Kündigungsschutzverfahren von Amtes wegen an den Kreispräsidenten zu überweisen (Art. 274g Abs. 3 OR; Higi, a.a.O., N 43 zu Art. 274g OR), welcher vorfrageweise zum Ausweisungsentscheid über die Wirksamkeit oder die Ungültigkeit der Kündigung zu befinden hat. Bei dieser vorfrageweisen Prüfung verfügt der Kreispräsident über volle Kognition und kantonale Beweismittelbeschränkungen sind bundesrechtlich ausser Kraft gesetzt (vgl. BGE 122 III 92 E. 2d; SVIT-Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht, 3. Auflage, Zürich 2008, N 3a zu Art. 274g; Weber, a.a.O., N. 5 zu Art. 274g OR; Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 688). Im Lichte des Gesagten erweist es sich, dass die Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Eingabe an den Kreispräsidenten vom 25. August 2010, wonach auf das kreisamtliche Amtsbefehlsgesuch nicht eingetreten werden könne, da das Kündigungsschutzverfahren vor der Schlichtungsbehörde hängig sei, an der Sache vorbeigehen. Ebenso ist es unzutreffend, wenn die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 27. September 2010 vorbringt, aufgrund des hängigen Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde und des hängigen pachtrechtlichen Klageverfahrens sei die für das Amtsbefehlsverfahren vorausgesetzte liquide Sach- und Rechtslage nicht erfüllt. b) Gemäss Art. 276a Abs. 1 OR gilt das Obligationenrecht für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe oder über Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung nur insoweit, als das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) keine besonderen Regelungen enthält. Jedenfalls ausgeschlossen sind jedoch die Bestimmungen über die Behörden und das Verfahren (Art. 276a Abs. 2 OR). Fällt das vorliegende Pachtverhältnis in den Geltungsbereich der Gesetzgebung über die landwirtschaftliche Pacht (Art. 1 ff.

Seite 10 — 12 LPG), so sind demnach besondere Regeln über die Kündigung (Art. 16 f. LPG) und über den Kündigungsschutz (namentlich Art. 26 ff. LPG) anwendbar und das Verfahren sowie die Behörden sind abweichend vom Obligationenrecht geregelt (Art. 47 ff. LPG). Im Kanton Graubünden gelten dabei für zivilrechtliche Pachtstreitigkeiten die Vorschriften der Zivilprozessordnung über das beschleunigte Verfahren (Art. 48 Abs. 1 LPG in Verbindung mit Art. 7 der Landwirtschaftsverordnung [BR 910.050]). Somit erfolgt insbesondere das Verfahren betreffend Kündigungsschutz unter Vorbehalt des für das beschleunigte Verfahren geltenden Art. 136 ZPO gemäss den Bestimmungen der Zivilprozessordnung über das ordentliche Verfahren (Art. 48 ff. ZPO), wobei eine auf Art. 274g OR gestützte Kompetenzattraktion beim Kreispräsidenten als Ausweisungsbehörde ausgeschlossen ist. Die für die Vermeidung widersprüchlicher Entscheide erforderliche Koordination des Ausweisungsverfahrens mit dem Verfahren betreffend Kündigungsschutz hat alsdann durch die Verfahrensleitung nach Massgabe des kantonalen Zivilprozessrechts zu erfolgen. c) Nach dem Ausgeführten wird der Kreispräsident bei der Neuurteilung der Angelegenheit zunächst als Vorfrage zu prüfen haben, ob das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis vom Geltungsbereich des landwirtschaftlichen Pachtgesetzes erfasst wird, oder ob (subsidiär) das Obligationenrecht anwendbar ist. Im letzteren Fall wird er sodann zusammen mit dem Ausweisungsentscheid im Sinne der dargelegten, bundesrechtlich zwingend vorgeschriebenen Kompetenzattraktion auch über die Wirkung der Kündigung zu befinden haben, während im ersteren Fall einzig kantonales Recht verfahrensbestimmend ist (vgl. Lachat et al., a.a.O., S. 689). Das am 23. Juli 2010 von der Beschwerdegegnerin zunächst bei der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse instanziierte Verfahren betreffend Kündigungsschutz deutet immerhin darauf hin, dass das fragliche Pachtverhältnis vom Obligationenrecht geregelt wird. Mit ihrem am 30. August 2010 vor dem Kreispräsidenten gestellten Vermittlungsbegehren betreffend Nichtigkeit einer Kündigung etc. hingegen stellt sich die Beschwerdegegnerin offenbar auf den Standpunkt, es liege ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis vor, was von der Beschwerdeführerin bereits in ihrem Ausweisungsgesuch vom 17. August 2010 (Seite 5 oben) bestritten wurde. Diese rechtliche Vorfrage wird vom Kreispräsidenten von Amtes wegen im Rahmen der Neuurteilung zu klären sein, zumal er gemäss Art. 151 ZPO in Verbindung mit Art. 138 Ziff. 4 ZPO im Rahmen der zulässigen Beweismittel von Seite 11 — 12 Amtes wegen Erhebungen vornehmen kann. Den Parteien ist zudem Gelegenheit zu geben, sich hierzu zu äussern.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an den Kreispräsidenten A. zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'200.-- zuzüglich Schreibgebühr von Fr. 208.-- zu Lasten der unterliegenden Beschwerdegegnerin (vgl. Art. 122 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Diese hat zudem die obsiegende Beschwerdeführerin aussergerichtlich angemessen mit Fr. 1'000.-- (inkl. MWST) zu entschädigen (vgl. Art. 122 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

Seite 12 — 12 III.