

# GR\_GERICHTE PKG 1998 49 vom 4. Oktober 1985

GR Gerichte, 1985-10-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PKG\\_1998\\_49](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_1998_49)

FR: GR\_GERICHTE PKG 1998 49 du 4 octobre 1985

IT: GR\_GERICHTE PKG 1998 49 del 4 ottobre 1985

## Regeste

Praxis Kantonsgericht |

Regeste: siehe PKG-Dokument \x3Cbr\x3E | java.util.HashMap/1797211028

## Erwägungen

### E. 1

Nach Art. 1 in Verbindung mit Art. 8 bis Abs. 1 der Landwirtschaftsverordnung (BR 910.050) ist für die Beurteilung von Pächterstreckungsklagen nach Art. 27 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG) der Bezirksgerichtspräsident zuständig. Die Verfahrens- und Rechtsmittelbestimmungen der kantonalen Ausführungsverordnung [recte: Vollziehungsverordnung] zum Schweizerischen Obligationenrecht sind sinngemäss anwendbar. Entscheide der Bezirksgerichtspräsidenten betreffend Erstreckung der landwirtschaftlichen Pacht können daher innert 20 Tagen durch schriftlich begründeten Rekurs beim Kantonsgerichtspräsidenten angefochten werden (Art. 4 VVzOR, Art. 12 Abs. 1 EGzZGB). Auf den frist- und formgerecht bei der zuständigen Instanz eingereichten Rekurs ist daher einzutreten.

### E. 2

Kündigt eine Partei des landwirtschaftlichen Pachtvertrages den Vertrag, kann die andere Partei gemäss Art. 26 Abs. 1 LPG innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen. Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist (Art. 27 Abs. 1 LPG). Hat - wie vorliegend - der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist (Art. 27 Abs. 2 LPG). Die Fortsetzung der Pacht ist namentlich dann unzumutbar, wenn der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will (Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG). Bei Zweifeln über die Unzumutbarkeit beziehungsweise bei Beweislosigkeit ist die Pacht zu

201 erstrecken (Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 173; Manuel Müller, in ZBJV 1987, S. 24; LGVE 1987 I Nr. 17 Erw. 2).

202

### E. 3

a. Die Rekurrenten, welche in C. wohnen, wo auch der Pachtgegenstand gelegen ist, machen geltend, die Pächterstreckung sei zufolge beabsichtigter Selbstbewirtschaftung unzumutbar. Sie wollen die fraglichen Grundstücke P, welcher in S. wohnt und dort eine Landwirtschaft als Nebenberuf führt, verpachten. Die Ehefrau des Rekurrenten M. J. ist

die Schwester von P Unbestreitbar ist daher, dass der Schwager P zum An- gehörigenkreis der Verpächter gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG gehört (Stu- der/Hofer, a.a.O., S. 176). S. liegt von C. rund 70 Kilometer entfernt. Die Re- kurrenten stellen sich die Bewirtschaftung daher so vor, dass P einen Teil seiner Schafherde nach C. auf das umstrittene Pachtland bringe und sie die- se für ihren Schwager dort betreuen würden. Der Schwager würde ge- legentlich von S. herkommen und nach dem Rechten sehen. b. Entscheidend ist der im Landwirtschaftsrecht eine zentrale Rolle spielende Begriff der Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG, eventuell der verwandte Rechtsbegriff des Eigenbedarfs nach Art. 267c OR. Selbstbewirtschaftung verlangt Tätigwerden im Sinne von eigenem Handanlegen (vgl. Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG in der französischen und italie- nischen Fassung: *exploiter personnellement*; *gestire personalmente*), und zwar in wesentlichem Umfang (BGE 94 II 254, 107 II 33 f., 115 II 181). «Während eines halben Jahres gelegentliches Schauen nach den Schafen» oder «Hie und da von S. herkommen, um nach dem Rechten zu sehen», stellt keine genügende Selbstbewirtschaftung in diesem Sinne dar. Persönliche Leitung und Überwachung aus der Ferne genügen nicht. Für die Anwendung von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG ist entgegen den Rekurrenten nicht vorausgesetzt, dass der Verpächter (oder seine An- gehörigen) auf die Bewirtschaftung angewiesen ist (LGVE 1988 III Nr. 27 Erw. 5), noch ist dies für sich allein ein genügender Grund, um Unzumut- barkeit der Fortsetzung des Pachtverhältnisses anzunehmen. c. Es stellt sich die Frage, ob es für die Unzumutbarkeit der Fortset- zung der Pacht einzig und allein darauf ankommt, ob der kündigungswillige Verpächter sein Land mit seinen Angehörigen selbst bewirtschaften will, oder ob zusätzlich zu verlangen ist, dass die beabsichtigte Selbstbewirt- schaftung auch landwirtschaftlich Sinn mache. Für die Auslegung des Be- griffs der Selbstbewirtschaftung nach dem landwirtschaftlichen Pachtrecht wird regelmässig auf die Bestimmung der Integralzuweisung im bäuerlichen Erbrecht (Art. 621 Abs. 2 ZGB) zurückgegriffen (Studer/Hofer, a.a.O., S. 177; Müller, a.a.O., S. 25); der Begriff ist nach Möglichkeit im gesamten Landwirtschaftsrecht, unter Berücksichtigung von dessen verfassungsmässi- ger Grundlage von Art. 31 bis Abs. 3 lit. d BV, einheitlich zu definieren (BGE 115 II 184 f.). Seit dem Entscheid BGE 115 II 181 ff. hat wohl die verfas- sungsmässige Grundlage der Landwirtschaft geändert, wobei es sich bei Art. 31 octies BV inhaltlich nicht um eine völlig neue Grundlage handelt. Dies je-

203 denfalls nicht, soweit es um das grundlegende Anliegen der Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer zweckmässigen Landwirtschaft geht. Hinzutreten sind die Anliegen einer marktorientierten und umwelt- freundlichen Produktion. Letztere sind nicht geeignet, die persönlichen und sachlichen Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung abzuschwächen; allenfalls ist das Gegenteil der Fall. Mit dem Rekursgegner ist festzuhalten, dass jener, welcher Selbst- bewirtschaftung geltend macht, die persönliche Eignung haben muss. Weiter muss auch das Land sachlich zur beabsichtigten Selbstbewirtschaftung ge- eignet sein. Neben der persönlichen Eignung müssen somit auch die äusse- ren Umstände für eine objektiv vernünftige Führung eines Landwirtschafts- betriebes gegeben sein. Im Lichte des übergeordneten, im öffentlichen Interesse stehenden Zwecks, wie er aus Art. 31 octies BV hervorgeht, also der Erhaltung der Landwirtschaft für eine nachhaltige, zweckmässige, markt- orientierte und naturnahe Bewirtschaftung des Bodens, kann nicht davon ge- sprochen werden, dass jenem Verpächter, der eine betrieblich und ökologisch unsinnige Selbstbewirtschaftung geltend macht, die Fortsetzung der Pacht unzumutbar sei. Von rechtswirksamer Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG kann konsequenterweise nur dann die Rede sein, wenn sich diese an die gängigen

Regeln in der Landwirtschaft hält. Die Möglichkeit des kündigungswilligen Verpächters, einen landwirtschaftsfremden Unzumutbarkeitsgrund anzurufen, ist überhaupt auf den Fall beschränkt, in welchem sich das landwirtschaftlich genutzte Land in der Bauzone befindet und überbaut werden soll (Art. 27 Abs. 2 lit. e). Der Boden, um den es jedoch hier geht, ist zweckgebunden an die Landwirtschaft. Der Begriff Selbstbewirtschaftung muss sich daher stark an den Vorgaben dieser spezifischen Bewirtschaftungsweise orientieren. Der Verpächter könnte also klarerweise nicht (landwirtschaftliche) Selbstbewirtschaftung geltend machen, mit der Absicht, dort einen Golfplatz zu betreiben. Mehr noch: Die Tätigkeit muss nicht nur entfernt landwirtschaftlichen Zwecken dienen, sondern darüber hinaus jene Parameter erfüllen, die nach objektiver Betrachtungsweise für eine vernünftige landwirtschaftliche Bewirtschaftung Gültigkeit haben. Wenn nun irgendeinem anderen Landwirt in S. untersagt würde, dieses Land in C. zu pachten, weil es aus ökonomischen und ökologischen Gründen unvernünftig wäre, auf diese Distanz zu wirtschaften, so kann nicht den am gleichen Ort wie dieser Dritte ansässigen Angehörigen des Verpächters unter den nämlichen Bedingungen Selbstbewirtschaftung zugestanden werden. d. Die Rekurrenten weisen darauf hin, dass es nicht Sache des

204 Pacht-erstreckungsrichters sei, über Einsprachen gegen die Zupacht landwirtschaftlicher Grundstücke im Sinne von Art. 33 Abs. 2 LPG zu befinden. Dies sei ausschliesslich der Verwaltungsbehörde nach Art. 33 Abs. 5 LPG vorbehalten. Das dabei entscheidende Merkmal des ortsüblichen Bewirtschaftungs-

205 tungsbereichs habe daher bei der Frage der Pächterstreckung völlig ausser Betracht zu bleiben. Richtig daran ist, dass es nicht in die Zuständigkeit des Erstreckungsrichters fällt, über die Zulässigkeit der Zupacht einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke zu befinden. Falsch hingegen ist der Schluss, die Entfernung des umstrittenen Pachtgegenstandes vom Mittelpunkt des Betriebes desjenigen, der Selbstbewirtschaftung geltend macht, spiele in keinem Fall eine Rolle. Sofern und soweit dies die Qualifikation des Begriffs Selbstbewirtschaftung beeinflusst, ist dem Erstreckungsrichter unbenommen, die Frage des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereichs zu prüfen. Zwischen der Entfernung einer Zupacht von der Hauptbetriebsstätte und dem Erfordernis der persönlichen Betätigung in wesentlichem Umfang gibt es denn auch offensichtlich einen direkten Zusammenhang. Je grösser diese Entfernung ist, desto schwerer fällt es, die notwendige persönliche Präsenz an beiden Orten auszuüben. Die Einschätzung der Rekurrenten, dem Schwager wäre es lediglich möglich, «hie und da» aus dem 70 km entfernten S. nach C. zu kommen, um nach den Schafen zu schauen, dürfte richtig sein. Auch wenn es nicht ausgeschlossen ist, dass ein Landwirtschaftsbetrieb mehrere Betriebszentren haben kann, kann das Land in C. aus der Sicht von P kaum als eigenes Betriebszentrum gelten (Studer/Hofer, a.a.O., S. 236). Jedenfalls wurde nicht geltend gemacht, dieser Standort würde mit eigenen Maschinen als unabhängiger Standort ausgerüstet. Zu ergänzen ist, dass es sich um kurze Besuche handeln würde, benötigt P doch einerseits nur schon für die Hin- und Rückfahrt mit dem Personenwagen je eine Stunde und wird er andererseits tagtäglich überwiegend am Hauptbetriebsort in S. gebraucht. Nach herrschender Praxis der Verwaltungsbehörden würde die Einsprache gegen eine solche Distanzpacht auf 70 km mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gutgeheissen, da der Pachtgegenstand objektiv weit entfernt ist und auch offensichtlich ausserhalb des ortsüblich ganzjährig bewirtschafteten Bereichs liegt (vgl. dazu die Richtdistanzen bei Studer/Hofer, a.a.O., S. 237 f.; BGE 110 II 219). Unter dem hier zu entscheidenden Aspekt der Pächterstreckung ergibt sich kein

anderes Resultat. Es ist aufgrund der grossen Distanz ausgeschlossen, dass sich der Schwager P im geforderten Umfang in C. persönlich betätigen kann, womit auch eine (zulässige) Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG zu verneinen ist.

### **E. 3.2**

R8) erfordern ebenfalls Pflege. Im Winter verlangt die Heufütterung die tägliche Anwesenheit. Angesichts dieser vielfältigen Aufgaben kann wohl nicht allen Ernstes angenommen werden, die Wiese bewirtschaftete sich praktisch von selbst. Dementsprechend kann auch nicht auf die persönliche Anwesenheit und Leistung durch den Selbstbewirtschaftler verzichtet werden.

### **E. 4**

Die Rekurrenten sehen vor, dass sie - als Angehörige des Selbstbewirtschafters P - zwischen den seltenen Kontrollbesuchen ihres Schwagers die Betreuung von Land, Maiensäss und Schafen besorgen würden. Erwägenswert ist dabei der Einwand der Rekurrenten, dass es genüge, wenn sich der Selbstbewirtschaftung geltend machende

206 Verpächter mit seinen Angehörigen in wesentlichem Umfang persönlich auf dem umstrittenen Land landwirtschaftlich betätige; dass es also der Verpächter nicht unpersönlich tun müsse, sondern der Einsatz seiner Angehörigen ihm persönlich anzurechnen sei. In der Tat hat das Bundesgericht dazu festgehalten, Selbstbewirtschaftler im Sinne der Bestimmung von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG sei ein Bauer, das heisst eine natürliche Person, die sich mit ihren Angehörigen im wesentlichem Umfang selbst auf dem Grundstück betätige (BGE 115 II 181 ff.). Vorauszuschicken ist, dass vorliegend nicht die Verpächter Selbstbewirtschaftung für sich geltend machen, sondern für einen Angehörigen, sodass sie im Verhältnis zu diesem Selbstbewirtschaftler wiederum als Angehörige zu betrachten sind. Von Angehörigen in diesem Sinne kann aber nur gesprochen werden, wenn neben der persönlichen Nähe (Ehe, Verwandtschaft, Schwägerschaft) auch eine gewisse Einbindung in die betriebliche Organisation an der Betriebshauptstätte besteht. Der Kreis der Angehörigen bei Art. 27 LPG ist bis zu einem gewissen Grad zweifelsohne eine berechnete Konzession an den in der Landwirtschaft vor allem früher, aber auch heute noch festzustellenden Umstand, dass auch in der weiteren Familie oft in den verschiedensten Graden und Häufigkeiten mitgeholfen wird. Den Rekurrenten ist durchaus darin zuzustimmen, dass dies notwendig und wünschenswert ist, und für sich allein keinen Anlass bieten darf, die Selbstbewirtschaftung zu verneinen. Der Angehörige kann aber nicht einfach weit ab vom Hauptbetrieb bloss Platzhalter für einen Selbstbewirtschaftler sein, der keine Zeit hat, sich persönlich um die Bewirtschaftung zu kümmern, sodass der Angehörige weitgehend autonom anstelle des Selbstbewirtschaftlers handelt (vgl. in dieser Richtung: BGE 94 II 261). Wer Selbstbewirtschaftung geltend macht, muss den Pachtgegenstand im echten Selbstbetrieb überwiegend in die eigene Hand nehmen. Wollte man darauf verzichten, liefe dies auf eine Umgehung der restriktiv auszulegenden Bestimmungen über die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Pachtverhältnisses hinaus, indem die vom Gesetz aus ökonomischen und ökologischen Gründen gewollte und daher im öffentlichen Interesse liegende enge persönliche Verbindung des Bewirtschafters zum Betrieb und zum Land gelockert würde. Der in diesem Zusammenhang erhobene Einwand der Rekurrenten, beim Pachtgegenstand handle es sich bloss um eine Wiese, die keiner intensiven Bewirtschaftung rund um die Uhr bedürfe, ist rechtlich unbehelflich und in tatsächlicher Hinsicht falsch. Die «Wiese» weist

immerhin eine Fläche von rund 10 ha auf, worauf sich auch ein Maiensäss befindet. Zum einen wollen sie das Land - wie sie es dem heutigen Pächter Manella zur Pflicht machten (Pachtvertrag vom 26.10 / 24.11.1992, Ziff. 12) - als Wiesland, also zwecks Heuernte, nutzen. Zum anderen wollen sie dort eine ansehnliche Zahl Schafe halten, ob ganzjährig (Rekursschrift S. 6 Ziff. 8d, act. 1) oder nur während eines

208 halben Jahres (Protokoll Augenschein, S. 3 Ziff. C.i., act. 3.2. R8), wissen sie anscheinend selbst noch nicht. Jedenfalls wollen sie dort auch Weidewirtschaft betreiben. Werden die Tiere frei gehalten, ist eine Bewachung rund um die Uhr unumgänglich. Wird eingezäunt, müssen die Zäune geprüft und in-

209 stand gehalten und die Tiere auf ihre Vollzähligkeit und Gesundheit regelmässig kontrolliert werden. In der Zeit, in welcher die Lämmer geboren werden, und bei der Heuernte erhöht sich der Aufwand sichtlich. Die Gebäude, worunter sich offenbar auch ein Stall befindet, in welchem die Tiere untergebracht werden (Protokoll Augenschein, S. 3 Ziff. C.i., act.

## **E. 5**

Andere vom Gesetz ausdrücklich erwähnte Gründe der Unzumutbarkeit gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. a-e LPG haben die Rekurrenten nicht namhaft gemacht. Die von den Rekurrenten schliesslich vorgebrachten Aspekte, dass sie für die Zeit nach ihrer bevorstehenden Pensionierung ein neues Betätigungsfeld bräuchten und die Kündigung einem von ihnen erlauben würde, eine dringend benötigte Beschäftigungstherapie nach einer Alkoholentziehungskur zu machen, sind in diesem Zusammenhang unbeachtlich. Die angerufenen Gründe liegen ausschliesslich in der Person der Rekurrenten und haben mit der Landwirtschaft im Allgemeinen oder dem konkreten Pachtgegenstand im Besonderen nichts zu tun. Ebenso wenig liegt darin eine rein persönliche Unverträglichkeit zwischen den Parteien, welche als weiterer Grund der Unzumutbarkeit denkbar wäre (vgl. Studer/Hofer, a.a.O., S. 175). Zweck des teilweise im öffentlichen Interesse liegenden landwirtschaftlichen Pachtrechts im Allgemeinen und der Regeln über die Pächterstreckung im Besonderen ist es, zur Erhaltung der Landwirtschaft beizutragen, indem die Voraussetzungen für eine nachhaltige und zweckmässige agrarische Bewirtschaftung des Bodens geschaffen werden. Demgegenüber haben die zweckfremden Absichten und Gründe der Rekurrenten zurückzutreten. Dass die Tatsachen des Alters des Pächters, welcher mit 62 Jahren kurz vor der Pensionierung stehe, und seiner Kinderlosigkeit die Erstreckung für die Rekurrenten unzumutbar mache, ist abwegig. Dies könnte höchstens im Zweifelsfall - der hier nicht vorliegt - den Ausschlag für die Erstreckung der Pacht geben (Studer/Hofer, a.a.O., S. 173). Misslingt dem kündigenden Verpächter der Beweis der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Pachtverhältnisses, so ist die Erstreckung der Pacht für ihn zumutbar und daher zwingend zu

210 gewähren (Art. 27 Abs. 1 LPG; Studer/Hofer, a.a.O., S. 174). Nachdem die Zumutbarkeit ohne weiteres gegeben ist, erübrigt sich eine spezielle Prüfung der Interessen des Pächters und seiner Möglichkeiten, eine Ersatzpacht zu finden. Der Rekurs ist daher abzuweisen. PZ 98 70 Urteil vom 2. November 1998