

# GR\_GERICHTE PKG 2000 7 vom 28. September 2000

GR Gerichte, 2000-09-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PKG\\_2000\\_7](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_2000_7)

FR: GR\_GERICHTE PKG 2000 7 du 28 septembre 2000

IT: GR\_GERICHTE PKG 2000 7 del 28 settembre 2000

## Regeste

Praxis Kantonsgericht |

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

## Erwägungen

### E. 6

41 einmal (so PKG 1995 6 35 E. 4c S. 42) aus der analog anwendbaren Bestimmung von Art. 63 Abs. 2 EGzZGB, die wie oben gesehen für das vormundschaftliche Beschwerdeverfahren vor Bezirksgerichtsausschuss festlegt, dass demjenigen, dessen Beschwerde abgewiesen werde, in der Regel die Verfahrenskosten überbunden würden. Das gleiche Ergebnis wird überdies erzielt, wenn gestützt auf den in Art. 64 Abs. 4 EGzZGB enthaltenen Verweis die einschlägigen Vorschriften der ZPO sinngemäss herangezogen werden. Über Art. 223 ZPO gelangt man so zu Art. 122 Abs. 1 ZPO, der ebenfalls vorsieht, dass der unterliegende Teil in der Regel zur Übernahme sämtlicher Verfahrenskosten verpflichtet werde. Da die von Rechtsanwalt X in eigenem Namen eingereichte Berufung abgewiesen werden muss, gehen die Kosten des Verfahrens vor der Zivilkammer nach dem eben Gesagten zu seinen Lasten. Gründe, welche es rechtfertigen würden, im vorliegenden Fall von dieser Regel abzuweichen, sind weder ersichtlich noch wurden solche geltend gemacht. Kein Anlass besteht hingegen, Rechtsanwalt X zusätzlich zu verpflichten, den Berufungsbeklagten eine aussergerichtliche Entschädigung zu bezahlen. Da davon abgesehen wurde, bei ihnen eine Vernehmlassung einzuholen, sind ihnen durch das Verfahren vor der Zivilkammer keine nennenswerten Umtriebe entstanden. ZF 00 51 Urteil vom 28. September 2000 – Berufung (Art. 218 ff. ZPO). Zulässigkeit der Berufung; Streitwert (Art. 218 in Verbindung mit Art. 19 Ziff. 1 ZPO). Begründung der Berufung (Art. 227 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 223 und Art. 109 ZPO). – Überprüfung der sachlichen Zuständigkeit der Vorinstanz durch die Rechtsmittelinstanz. Das Urteil eines – wegen Nichterreichens des Streitbetrages von über Fr. 8000.– sachlich unzuständigen Bezirksgerichts ist nicht berufungsfähig (Erw. 1 a– c) . – Feststellung des Streitbetrages (Art. 22 ZPO). Bei Streitigkeiten über die Gültigkeit der Kündigung eines Miet- oder Pachtvertrages entspricht der Streitwert dem bis zu der – im Zeitpunkt der Urteilsfällung – nächstmöglichen Kündigung fällig werdenden Miet- oder Pachtzins (Erw. 1d). – Begründung der Berufung. Der Berufungskläger hat sich in seinem Vortrag substantiiert mit dem angefochtenen Urteil auseinanderzusetzen; ein pauschaler Hinweis auf das erstinstanzliche Plädoyer genügt nicht (Erw. 3, 5). – Stellvertretung; Genehmigung (Art. 38 Abs. 1 OR). Genehm-

### E. 7

47 akzeptierten Pachtzins von Fr. 1100.– für die Zeit vom 1. November 1996 bis 31. März 1998 ebenfalls streitig. Andere geldwerte Interessen, die unter den Streitgegenstand des Verfahrens fallen und streitwertrelevant sind, werden von den Parteien nicht namhaft gemacht. Der Streitwert, verstanden als das gegensätzliche Interesse der Parteien, betrug somit Fr. 3050.– (nach Begehren des Pächters reduzierter Pachtzins für die beiden Pachtjahre bis Frühjahr 2000 Fr. 2200.– ; Pachtzinsdifferenz vom 1. November 1996 bis 31. März 1998 Fr. 850.–). Bei diesem Streitwert läge ein Einzelrichterfall gemäss Art. 17 ZPO vor, so dass auf die Berufung nicht einzutreten wäre (PKG 1994 Nr. 15, 1965 Nr. 7). Vorstehend wurde ausgeführt, dass sich der Streitwert bei Pachtkündigung einerseits aufgrund des Pachtzinses und des Zeitraumes berechne, während dem der Vertrag fort dauern würde, wenn die Kündigung nicht gültig wäre, und sich dieser Zeitraum bis zu jenem Zeitpunkt erstrecke, auf den eine weitere Kündigung ausgesprochen werden könnte. Andererseits hat sich die Streitwertberechnung nach jenen Rechtsbegehren zu richten, die vor der letzten Instanz noch streitig waren. Letzteres hat vor allem im Auge, dass der Kläger während des Verfahrens sein Rechtsbegehren reduziert beziehungsweise der Beklagte es teilweise anerkennt. Denkbar ist aber auch, dass das Streitinteresse des Klägers während des Verfahrens durch blossen Zeitablauf anwächst. Das Hauptbegehren des Klägers lautete vorliegend stets und unverändert auf gerichtliche Feststellung, dass die Kündigung der Parzelle Nr. 259 und 265 auf Ende März 1998 nach Art. 17 LPG unzulässig sei, dass keine wichtigen Gründe im Sinne von Art. 17 LPG gegeben seien und dass die Kündigung – gemeint ist offensichtlich nicht die Erklärung der Kündigung, sondern deren Rechtswirkungen – damit aufzuheben sei. Konnte nach der Vermittlung vom 5. Mai 1998 und nach der Prozesseingabe vom 4. Juni 1998 durch die Verpächterin noch eine ordentliche Kündigung des Pachtverhältnisses auf den zulässigen Zeitpunkt Frühjahr 2000 ausgesprochen werden, so war dies im Zeitpunkt der vorinstanzlichen Urteilsfällung am 10. April 2000, angesichts der Kündigungsfrist von einem Jahr gemäss Art. 16 LPG, nicht mehr möglich. In seiner quantitativen Tragweite erfuhr mithin das identische Rechtsbegehren des Pächters durch blossen Zeitablauf insofern eine Ausweitung, als sein Interesse unter Berücksichtigung der 6-jährigen Fortsetzungsdauer gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. a LPG nunmehr zwangsläufig auf einen Weiterbestand der Pacht während

## **E. 8**

Jahren ging. Nach der bereits dargelegten Methode ergibt sich daraus im massgeblichen Zeitpunkt der vorinstanzlichen Urteilsfällung ein Streitwert von Fr. 9650.–, so dass die Sache berufungsfähig ist. Auf die Berufung ist folglich einzutreten. 2. Es ist unbestritten, dass das Vertragsverhältnis nur zwischen R.V. als Verpächterin und M. als Pächter besteht. Die vorliegend umstrittene Kündigung und sämtliche nachgehenden Verlautbarungen verpächterseits gingen demgegenüber von A.V., dem Sohn der Verpächterin, aus. Ein Vertretungsver-

7 PKG 2000 48 hältnis zwischen ihm und seiner Mutter wurde beklagenseits weder behauptet, noch geht es aus den Akten hervor. A.V. hat dabei stets und ausschliesslich in eigenem Namen gehandelt. Dies ging so weit, dass der Kläger M. eine erste Klage gegen A.V. richtete und diese zurückziehen musste, weil er im Nachhinein erkennen musste, dass er die falsche Partei eingeklagt hatte. Eine im Moment der Kündigung bestehende Ermächtigung von A.V. ist nicht anzunehmen, jedenfalls nicht eine ausdrückliche. Eine stillschweigende Bevollmächtigung und Kundgabe an die Gegenpartei könnte allenfalls darin erblickt werden, dass der Pächter behauptete, in den letzten Jahren habe A.V. die

Liegenschaften seiner Mutter verwaltet, und er habe im Wesentlichen nur mit diesem verkehrt. Letzteres ist durch die Akten belegt und wird von der Beklagten auch nicht in Abrede gestellt. Für den Fall, dass dennoch keine Bevollmächtigung anzunehmen wäre, würde der Vertretene durch die Vertreterhandlungen nur dann verpflichtet, wenn er diese genehmigt (Art. 38 Abs. 1 OR). Von einer solchen nachgehend stillschweigenden Genehmigung der vom vollmachtlosen Sohn ausgesprochenen Kündigung durch die Verpächterin muss vorliegend ausgegangen werden, nachdem sie durch die beantragte Klageabweisung an den Kündigungswirkungen festgehalten hat. 3. Im vorinstanzlichen Verfahren hat sich die Beklagte vornehmlich damit gewehrt, dass mehrere wichtige Gründe (Stallbenützung ohne Pachtvertrag, Vermietung des Stalles an Dritte gegen Entgelt, Beschädigung des Stalles, grobe Vernachlässigung des Stallunterhalts, Verzug bei Pachtzinszahlungen, Verunkrautung der Wiesen, Tretschäden an den Wiesen, Erstellen von Leitungen und Schächten ohne Erlaubnis, Überlassen von Pachtgrund an Dritte zwecks Abstellen von Geräten und als Materialdeponie) für eine vorzeitige Kündigung gegeben seien. Diese hat die Vorinstanz im Einzelnen geprüft und samt und sonders verworfen. In ihrer Berufungsbegründung hält die Berufungsklägerin zwar in einem Nebensatz daran fest, dass ihrer Meinung nach wichtige Gründe für eine vorzeitige Kündigung vorgelegen hätten. Mit den einlässlichen Erwägungen der Vorinstanz zu den einzelnen Tatsachen, welche eine Vertragsauflösung gemäss Art. 17 LPG nach Meinung der Beklagten hätten begründen sollen, setzt sie sich im Berufungsverfahren indessen nicht auseinander. Ein substantiierter Vortrag im Sinne von Art. 227 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 223/109 ZPO liegt nicht vor. Ob wichtige Gründe im Sinne der genannten Bestimmung vorlagen, welche die Fortführung der Pacht für die Berufungsklägerin unzumutbar machten, braucht daher im Berufungsverfahren nicht geprüft zu werden. 4. Die Berufungsklägerin macht mit Berufung nur noch geltend, es habe sich um eine ordentliche Kündigung gehandelt (a), beziehungsweise es sei selbst eine Kündigung aus wichtigen Gründen auf einen früheren als den ordentlichen Pachtende-Termin bei Verneinung der wichtigen Gründe auf den nächstmöglichen Termin als gültig anzusehen (b). Da der Pächter nicht

PKG 2000 7 49 innert drei Monaten auf Erstreckung der Pacht geklagt habe, ende die Pacht im Jahr 2000 (c). a. Der im Berufungsverfahren erhobene Einwand des Berufungsbe- klagten, man höre von der Berufungsklägerin heute zum ersten Mal, dass ihre Erklärung vom 22. November 1997 als ordentliche Kündigung zu verstehen gewesen sei, ist in tatsächlicher Hinsicht unzutreffend. Den nämlichen Standpunkt hat die Beklagte bereits im erstinstanzlichen Verfahren zu- mindest eventualiter vorgebracht. Im Übrigen kann hinsichtlich Tatsachen, welche rechtzeitig in den Prozess eingebracht worden sind, im Berufungsverfahren ohne weiteres rechtlich anders argumentiert werden als im vorinstanzlichen Verfahren. Ausgehend von den Umständen, dass im Kündigungsschreiben vom 22. November 1997 auf «weitere wichtige Gründe» hingewiesen und mit der Kündigung auf Ende März 1998 sowohl die Kündigungsfrist von einem Jahr als auch der Kündigungstermin von Frühjahr 2000 nicht eingehalten worden waren, ist die Vorinstanz ohne weiteres davon ausgegangen, dass es sich nur um eine vorzeitige Kündigung handeln könne. In Bezug auf die Nichteinhaltung der zeitlichen Schranken für eine ordentliche Kündigung ist dies nicht überzeugend. Es kommt vor – und das Gesetz rechnet damit –, dass sich der Kündigende hinsichtlich Kündigungsfrist und /oder Kündigungstermin irrt. Allein daraus kann weder abgeleitet werden, es habe auf Seiten des Erklärenden der Wille bestanden, eine vorzeitige Kündigung auszusprechen, noch dass der Erklärungsempfänger

nur eine vorzeitige Kündigung habe verstehen können und müssen. Auch wenn die Begründung nicht in allen Teilen schlüssig ist, ist der vorinstanzlichen Auslegung der Willenserklärung im Ergebnis zuzustimmen. Die Verpächterin hat die Kündigung von sich aus einlässlich begründet, was für eine ordentliche Kündigung weder erforderlich noch üblich gewesen wäre. Ein gewichtiges Indiz dafür, dass eine ausserordentliche Kündigung dem Willen der Erklärenden entsprach, und sie dies auch erklären wollte, ist in der Verwendung des spezifischen Begriffs «wichtige Gründe» und in der konkreten Angabe, welche Tatsachen als solche zu qualifizieren seien, zu sehen. Beim Begriff «wichtige Gründe» handelt es sich immerhin um einen einschlägigen Rechtsbegriff, der in diesem Zusammenhang auf Art. 17 LPG hinweist. Wenn man auf Grund der eigentlichen Kündigungserklärung diesbezüglich noch Zweifel haben kann, so hat die Verpächterin diese in der Folge selbst ausgeräumt, indem sie dem Pächter einen Aufhebungsvertrag unterbreitete, worin dieser unterschriftlich bestätigen sollte, dass die «Auflösung, Kündigung vorzeitig aus wichtigen Gründen nach Art. 17 LPG» erfolgte. Angesichts dieser an Klarheit nichts zu wünschen übrig lassenden Präzisierung kann es über den gewollten und verstandenen Erklärungsinhalt der Kündigung keinen Zweifel mehr geben. Die Berufungsbeklagte macht geltend, für empfangsbedürftige ein-

7 PKG 2000 50 seitige Willenserklärungen des Obligationenrechts, wie die Kündigung, sei zuerst nach dem wirklichen Willen des Erklärenden zu forschen und ihm zum Durchbruch zu verhelfen, wenn ihn der Erklärungsempfänger tatsächlich erkannt habe. Der Pächter habe ganz klar erkannt, dass ihm die Pacht gekündigt worden sei. Dem ist zunächst entgegen zu halten, dass auf Grund des Vereinbarungsvorschlags der Verpächterin vom 11. Januar 1998 als hinreichend erwiesen anzusehen ist, dass ihr wirklicher Wille von Anfang an auf eine vorzeitige Kündigung gerichtet war. Entgegen der Berufungsklägerin genügt weiter nicht, dass der Pächter klar erkannt habe, dass ihm die Pacht gekündigt worden sei. Dass der Pächter den Umstand der Kündigung tatsächlich erkannt hat, muss angesichts seiner Reaktion wohl angenommen werden. Entscheidend ist jedoch, ob er eine vorzeitige oder ordentliche Kündigung erkannt hat beziehungsweise hätte erkennen müssen. Der Pächter hat sich postwendend gegen die Kündigung gewehrt und sich dabei ausschliesslich auf Gründe nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 2 LPG gestützt. Der von der Berufungsklägerin daraus gezogene Schluss, er habe die Kündigung als ordentliche aufgefasst, ist nicht zwingend. Die Reaktion des Pächters kann auch dahin verstanden werden, dass er der Meinung war, dass ihm die Verpächterin nur ordentlich hätte kündigen können, sie die dafür geltenden zeitlichen Schranken jedoch nicht eingehalten hatte. Zudem ist festzustellen, dass diese Reaktion erfolgte, bevor die Verpächterin am 11. Januar 1998 unmissverständlich erklärte, die «Auflösung, Kündigung erfolgte vorzeitig aus wichtigen Gründen nach Art. 17 LPG». b. Die Berufungsklägerin macht weiter geltend, selbst für den Fall, dass die Kündigungserklärung vom 22. November 1997 als eine solche aus wichtigen Gründen auszulegen sei und auf einen früheren als den ordentlichen Pachtende-Termin erfolgt sei, müsse sie – auch bei Verneinung wichtiger Gründe – auf den nächstmöglichen Termin als gültige ordentliche Kündigung angesehen werden. Dazu beruft sie sich ohne Veranlassung auf Studer/Hofer (Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 170 unten), wo ausgeführt wird, die verspätete Kündigung, aus der hervorgeht, dass der Kündigende den Vertrag beenden will, gelte als auf den nächstmöglichen Termin gültig erfolgt. Aus der systematischen Stellung und dem Zusammenhang wird klar, dass die Kommentatoren damit nur die verspätete ordentliche Kündigung meinen können, denn es handelt sich um einen Kommentar zur Pächterstreckungsklage nach Art. 26 LPG, und die

Erstreckungsklage steht nur gegen ordentliche Kündigungen gemäss Art. 16 LPG zur Verfügung (Studer/Hofer, a. a. O., S. 169 unten, mit Hinweis auf Manuel Müller, Die privatrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht, in ZBJV 123 [1987] S. 23). Nichts anderes ergibt sich aus den Ausführungen der Kommentatoren zur verspäteten Kündigung bei Art. 16 LPG (Studer/Hofer, a. a. O., S. 130 oben). Die Kündigung im All-

PKG 2000 7 51 gemeinen (ordentliche Kündigung) nach Art. 16 LPG, welche abgesehen von den zeitlichen Einschränkungen nach Abs. 2 und 3 derselben Bestimmung voraussetzungslos zulässig ist, und die vorzeitige Kündigung nach Art. 17 LPG, welche nur unter der Voraussetzung, dass die weitere Erfüllung des Vertrages für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden ist, zulässig ist, sind strikt auseinanderzuhalten. Die Auffassung der Berufungsklägerin, in einer ausserordentlichen Kündigung sei stets die ordentliche Kündigung enthalten, ist abzulehnen. Eine mangels Vorliegen wichtiger Gründe zu Unrecht ausgesprochene Kündigung gemäss Art. 17 LPG kann nicht in eine auf den nächstmöglichen Termin ausgesprochene ordentliche Kündigung nach Art. 16 LPG umgedeutet werden. Beides sind wohl Gestaltungsrechte, jedoch qualitativ verschieden und mit unterschiedlichen Folgen. Namentlich ist festzustellen, dass die Rechtsbehelfe des Beschwerdeführers in den beiden Fällen unterschiedlich sind; gegen die ordentliche Kündigung ist nur die Erstreckungsklage nach Art. 26 LPG und gegen die vorzeitige Kündigung nur die Anfechtung nach Art. 48 /17 LPG gegeben. Die beiden Gestaltungsrechte sind nicht in dem Sinne mutierbar, dass aufgrund derselben Erklärung für den Fall, in welchem die eine Gestaltungswirkung nicht eingetreten ist, an ihre Stelle die andere tritt. Der Berufungsbeklagte hat diesbezüglich zu Recht darauf hingewiesen, dass er ansonsten verfahrensrechtlich in eine Zwickmühle gerät, weil er nicht weiss, welchen Rechtsbehelf er erheben soll beziehungsweise stets beide erheben muss, auf die sichere Gefahr hin, eines der beiden Verfahren zu verlieren oder unter Kostenfolge zu seinen Lasten zurückziehen zu müssen. Diese Unsicherheiten und Risiken sind ihm nicht zuzumuten. Aus dem Begriff des Gestaltungsrechts folgt im Allgemeinen ein Umdeutungsausschluss. Dieser reicht wohl nicht weiter als die Gebote der Klarheit, der Unbedingtheit und der Unwiderruflichkeit der Ausübung von Gestaltungsrechten und findet seine Schranken an den Grundsätzen der Rechtsanwendung von Amtes wegen und der unschädlichen Falschbezeichnung analog Art. 18 OR (BGE 123 III

## **E. 12**

E. 3d). Angesichts der Verschiedenheit des Rechtsweges muss der Pächter bereits im Zeitpunkt der Erklärungsabgabe durch den Verpächter unmissverständlich wissen, ob er sich gegen eine vorzeitige oder eine ordentliche Kündigung zu wehren hat. Es kann nicht verhindert werden, dass sich eine Vertragspartei auf Grund zweier nacheinander erfolgter Kündigungserklärungen der Gegenpartei zunächst gegen eine vorzeitige und anschliessend gegen eine ordentliche Kündigung wehren muss. Verhindert werden muss indes, dass eine Partei auf Grund ein und derselben Kündigungserklärung im Unklaren bleibt, welche Gestaltungswirkung sie ihr beimessen soll. Die Konversion einer vorzeitigen Kündigung in eine ordentliche Kündigung der landwirtschaftlichen Pacht scheidet daher schon am Gebot der Klarheit bei der Ausübung von Gestaltungsrechten.

7 PKG 2000 52 5. Die Berufungsklägerin beantragt, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Anträge der Gegenpartei seien abzuweisen. Ihre Berufung richtet sich mithin auch gegen die Ziffer 3 des angefochtenen Urteilsdispositivs, mit welchem die Vorinstanz den

Pachtzins ab dem Pachtjahr 1999 auf Fr. 1100.– jährlich festgesetzt hat. Soweit die Pachtzinshöhe betreffend, ist die Berufung schon in formeller Hinsicht ungenügend. Der Antrag steht ohne Begründung im Rechtssinne da, denn im blossen Hinweis «seine [des Experten] Pachtzinsschätzung ist dementsprechend ohnehin unakzeptabel» kann eine den Erfordernissen von Art. 227 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 223 /109 ZPO genügende Begründung nicht erblickt werden. Es fehlt die sachbezogene Auseinandersetzung mit dem Resultat der Expertise und den Regeln, nach denen der zulässige landwirtschaftliche Pachtzins festzulegen ist. Der Berufungsklägerin ist zwar insoweit zuzustimmen, als es – entgegen seiner Annahme – nicht die Aufgabe des Experten war, «abzuklären, ob die vorliegenden Schäden eine vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses nach Art. 17 LPG zulassen». Die (Rechts-)Frage der Zulässigkeit der vorzeitigen Kündigung entscheidet ausschliesslich der Richter. Zweifel an der fachlichen Kompetenz und Objektivität des Sachverständigen in Bezug auf die Pachtzinsschätzung ergeben sich daraus allein jedoch nicht. Insoweit die Berufungsklägerin eine Gehörsverweigerung darin erblicken will, dass der Sachverständige allein, das heisst ohne die Verpächterin zu begrüssen, gehandelt habe, ist ihre Rüge aktenwidrig. Der Sachverständige hat die Parteien am 3. September 1999 zu seiner Besichtigung der Pachtgegenstände vom 22. September 1999 eingeladen (act. 02. IV.3 und 6). Der weitere Einwand, indem sich die Vorinstanz für die Pachtzinsfestsetzung ab dem Pachtjahr 1999 auf eine Expertise vom 6. Oktober 1999 gestützt habe, habe sie auf eine rückwirkende und damit unzulässige Pachtzinsfestsetzung erkannt, ist ebenso zu verwerfen. Zur Begründung dieser Auffassung wird pauschal auf das im vorinstanzlichen Verfahren eingelegte Plädoyer verwiesen, was zunächst formell im Lichte der vorgenannten Verfahrensbestimmungen ebenso unzulässig ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Kläger seinen Antrag, den Pachtzins auf das zulässige Mass herabzusetzen, bereits am 5. Mai 1998 gestellt hat. ZF 00 57 Urteil vom 24. Oktober 2000

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