

GR_GERICHTE PKG 2002 9 vom 31. Juli 1992

GR Gerichte, 1992-07-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_2002_9

FR: GR_GERICHTE PKG 2002 9 du 31 juillet 1992

IT: GR_GERICHTE PKG 2002 9 del 31 luglio 1992

Regeste

Praxis Kantonsgericht |

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

Erwägungen

E. 9

PKG 2002 80 ber bei der Überführung der Bestimmung von altArt. 281bis OR ins LPG dem Erfordernis des tatsächlich erfolgten Miet- beziehungsweise Pacht- antritts einen Riegel schieben wollte. Findet vor der Übergabe der Pachtsache an den Pächter ein Eigentumswechsel statt, kommt Art. 14 LPG demnach nicht zur Anwendung. Denn in diesem Fall kann der Verpächter/Veräusserer dem Pächter regel- mässig das Gebrauchsrecht an Sache gar nicht mehr verschaffen. Es liegt subjektive Unmöglichkeit vor, und der Pächter kann allenfalls nur noch Schadenersatz gegen den Verpächter/Veräusserer geltend machen (zum Ganzen vgl. Higi, a.a.O., N. 12 f./18 zu Art. 261 OR; Roger Weber/Peter Zihl- mann, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, 2. A. Basel 1996, N. 3 zu Art. 261; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, a.a.O., S. 420 N. 72 f.). Art. 14 LPG und Art. 261 Abs. 1 OR bestehen zum Schutz des Päch- ters/Mieters; namentlich sollen dadurch Umgehungen des Kündigungs- schutzes verhindert werden (vgl. BE 124 III 37 E. 2). Diese Wertvorstellung ist allerdings nur solange schutzwürdig, als der Berechtigte sein Gebrauchs- recht auch tatsächlich ausübt beziehungsweise angetreten hat. Im Sinne ei- nes Gegengewichts soll sich der Erwerber der Pachtsache den einschneiden- den gesetzlichen Vertragsparteienwechsel und die Übernahme der Verpäch- terpflichten nur dann entgegenhalten lassen müssen, wenn er auf Grund der nach aussen in Erscheinung tretenden Besitz- und Bewirtschaftungsverhält- nisse erkennen konnte, dass das Grundstück verpachtet war. Selbst wenn man das landwirtschaftliche Pachtrecht in diesem Punkt vollständig auto- nom auslegen will, drängt sich aus sachlichen Überlegungen derselbe Schluss auf wie im Miet- und allgemeinen Pachtrecht des OR. Der landwirt- schaftliche Pächterschutz gründet auf der Bewirtschaftung des Bodens und der besonderen Schutzwürdigkeit dieser Tätigkeit; es sind der tatsächliche Gebrauch des Bodens durch Fruchtziehung und daher sein Besitz, welcher die Befugnisse des Eigentümers zurückdrängen. Konsequenterweise soll nur jener, der das obligatorische Gebrauchsrecht tatsächlich ausübt, sich auf Art.

E. 14

LPG gegenüber einem neuen Eigentümer berufen können. Es ist nicht er- sichtlich, aus welchen sachlichen Gründen sich bei der landwirtschaftlichen Pacht ein weitergehender Schutz des Pächters ergeben soll. Vorliegend ist der Kläger bis heute nie – weder vor noch nach dem Veräusserungsfall – in den Besitz der umstrittenen Pachtsache gelangt, weshalb

er sich gegenüber dem eingeklagten Erwerber des Pachtgrundstücks nicht auf den Grundsatz «Kauf bricht Pacht nicht» berufen kann. Die Aktiv- beziehungsweise Passivlegitimation ergeben sich aus dem materiellen Recht, und es hat daher der Entscheid darüber durch Sachurteil zu ergehen. Bei fehlender Passivlegitimation muss das Urteil folglich auf Abweisung der Klage lauten. Fehlt es bereits an der Passivlegitimation des Beklagten, braucht nicht weiter geprüft zu werden, ob durch die Erklärung

PKG 2002 9 81 vom 31. Juli 1992 zwischen E. S. und dem Kläger ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag zustande gekommen ist. Selbst im bejahenden Fall wäre die Klage gegen C. S. zufolge seiner mangelnden Passivlegitimation abzuweisen. Die Abweisung der Klage durch die Vorinstanz erweist sich – wenn auch aus anderem Grund – im Ergebnis als zutreffend. Die Berufung ist daher ebenfalls abzuweisen. ZF 01 50 Urteil vom 1. Oktober 2001 ZF 01 51

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