

# GR\_GERICHTE ZK2 2019 37 vom 8. November 2019

GR Gerichte, 2019-11-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK2\\_2019\\_37](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2019_37)

FR: GR\_GERICHTE ZK2 2019 37 du 8 novembre 2019

IT: GR\_GERICHTE ZK2 2019 37 del 8 novembre 2019

## Regeste

landwirtschaftliche Pacht (Kostenentscheid) | Beschwerde Prozessrecht (319 ZPO, ohne die Endentscheide)

## Erwägungen

### E. 3

Sofern im Rahmen der Güterzusammenlegung O.1\_\_\_\_\_ während hängi- gem Erstreckungsverfahren die Neuzuteilung rechtskräftig wird, sei die in Ziff. 2 hiervoor beantragte Pächterstreckung für die neu zugewiesenen Grundstücke zu gewähren.

#### E. 3.1

Eine Rechtsverweigerung in optima forma orten die Berufungskläger darin, dass die Vorinstanz das in vorliegender Streitsache anhängig gemachte vorsorgli- che Beweissicherungsverfahren unter einer separaten Verfahrensnummer führte. Die Berufungskläger monieren, die spezielle Verfahrensnummerierung habe der Erstinstanz wohl nur dazu gedient "diese vorsorgliche Verfahren als gesondert abzuhandeln, um im vorliegend angefochtenen Entscheid nicht darauf zurück kommen zu müssen"(sic!). Die separate Verfahrensnummerierung von Nebenverfahren entspricht der ständi- gen Praxis der Gerichte. Diese Vorgehensweise liegt unter anderem darin be- gründet, dass für diese Verfahren teilweise andere (funktionale) Zuständigkeiten sowie Weiterzugsmöglichkeiten gelten. Den anwaltlich vertretenen Berufungsklä- gern ist dies zweifellos bekannt, weshalb sich ihr Vorwurf als rein querulatorisch erweist.

#### E. 3.2

Eine weitere Rechtsverweigerung wollen die Berufungskläger darin sehen, dass die Vorinstanz über ihren Antrag, bei eventueller Bewilligung der Erstreckung den Pachtzins den veränderten Verhältnissen, insbesondere der Neuzuteilung im Rahmen des Meliorationsverfahrens mit bedeutender Bewirtschaftungserleichte- rung für den Pächter, hinweggegangen sei. Dabei verweisen sie auf ihre Kla- geantwort vom 10. Oktober 2015 (S. 3 Ziff. 9) sowie auf ihre Duplik vom 30. Janu- ar 2016 (S. 3 Ziff. 5) (vgl. vorinstanzliche act. I./2 und I./4). Zunächst ist fraglich, inwieweit auf einen Antrag, welcher bloss in der Begründung und nicht in den der Begründung vorangestellten Rechtsbegehren enthalten ist, überhaupt einzutreten ist. Diese Frage kann indes offenbleiben, zumal schon die vorinstanzlichen Rechtsschriften der Berufungskläger weder an den besagten

#### E. 3.3

Die Berufungskläger werfen der Vorinstanz sodann eine ungenügende Sachverhaltsabklärung vor, mithin eine Verletzung der sozialen Untersuchungs- maxime. Begründend führen sie aus, die Vorinstanz hätte anlässlich der Zeugen- befragung den

damals nicht anwaltlich vertretenen Berufungsklägern die Möglichkeit einräumen müssen, ihre als suggestiv erachteten Fragen umzuformulieren oder dies selbst zu tun. Die Vorinstanz habe "viele erhellende Fragen" einfach abgelehnt und im Entscheid gefolgert, die Berufungskläger hätten verschiedene Behauptungen nicht beweisen können. Die Berufungskläger substantiierten nicht näher, um welche konkreten Fragen es sich handeln soll und welche relevanten Behauptungen dadurch nicht unter Beweis gestellt werden konnten. Es ist nicht Sache der Berufungsinstanz, die Akten danach zu durchforsten. Ausserdem unterlassen es die Berufungskläger, konkrete Schlussfolgerungen aus der behaupteten Rechtsverletzung zu ziehen. Namentlich verzichteten sie darauf, konkrete Anträge auf die Wiederholung von Zeugeneinvernahmen zu stellen. Die Parteien sind grundsätzlich gehalten, erstinstanzlich gestellte Beweisanträge, denen nicht entsprochen wurden, vor der zweiten Instanz zu wiederholen, wenn sie daran festhalten wollen (BGE 144 III 394 E. 4.2 m.w.H.). Dasselbe hat bei von der Vorinstanz allenfalls nicht korrekt abgenommenen Beweisen zu gelten, und zwar auch im Geltungsbereich der sozialen Untersuchungsmaxime. Die soziale Untersuchungsmaxime entbindet die Parteien nicht davon, den Sachverhalt darzustellen und die Beweismittel zu nennen (vgl. dazu auch vorne E. 2.2.). Nachdem sich die Rüge der Berufungskläger als unsubstantiiert erweist und sie überdies ihren Mitwirkungsobliegenheiten nicht nachkommen, ist auf die allgemein gehaltene Rüge der Verletzung der sozialen Untersuchungsmaxime nicht einzutreten.

#### **E. 4**

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten bei solidarischer Haftbarkeit. Verfahrensantrag

##### **E. 4.1**

Gemäss Art. 27 LPG erstreckt der Richter die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist. Bei einer Kündigung durch den Verpächter, muss dieser nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist gemäss Art. 27 Abs. 2 LPG insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat (lit. a), der Pächter zahlungsunfähig ist (lit. b), der Verpächter, sein Ehegatte, seine eingetragene Partnerin oder sein eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will (lit. c), das Gewerbe nicht erhaltungswürdig ist (lit. d) oder wenn der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) liegt, für diejenigen Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) fallen, sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Art. 2 Abs. 2 BGBB (lit. e). Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre unter Würdigung der persönlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Art des Pachtgegenstandes und einer allfälligen Abkürzung der Pachtdauer (Art. 27 Abs. 4 LPG).

##### **E. 4.2**

Die Vorinstanz hiess im angefochtenen Entscheid das Begehren des Berufungsbeklagten um eine sechsjährige Pächterstreckung gut. Die Berufungskläger hätten die Unzumutbarkeit der Pacht nicht rechtsgenügend beweisen können, weshalb die Pacht zu erstrecken sei. Ausgehend von den im Entscheid zitierten Lehrmeinungen und dem Umstand, dass vorliegend eine Pachtfläche betroffen sei, die mehr als einem Viertel der Betriebsfläche des

berufungsbeklaglichen Betriebs entspreche, mithin das strittige Pachtland für den berufungsbeklaglichen Betrieb von wesentlicher Bedeutung sei, wurde eine Erstreckungsdauer von sechs Jahren gewährt. 5. Im Folgenden ist auf die materiellen Rügen in der Berufung einzugehen.

## **E. 5**

/ 33 ge Anhörung der Gegenpartei präsidialiter auf Parzelle Nr. \_\_\_\_\_ in O.3 \_\_\_\_\_ (O.1 \_\_\_\_\_) durchzuführen (Proz. Nr. \_\_\_\_\_). Mit Entscheid des Einzelrichters am (damaligen) Bezirksgericht Inn vom 27. April 2016, mitgeteilt am 28. April 2016, wurde das Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen abgewiesen und Y. \_\_\_\_\_ die Möglichkeit zur Einreichung einer Stellungnahme eingeräumt. Y. \_\_\_\_\_ liess mit Eingabe vom 9. Mai 2016 die kostenfällige Abweisung des Gesuchs beantragen, soweit darauf einzutreten sei. In der Stellungnahme/Replik vom 21. Mai 2015 hielten X. \_\_\_\_\_, die X.2 \_\_\_\_\_ und die Erben X.1 \_\_\_\_\_, jeweils mit dem Alleinerben X. \_\_\_\_\_, an ihren Rechtsbegehren fest. Der Einzelrichter am Bezirksgericht Inn wies das Gesuch um vorsorgliche Beweissicherung mit Entscheid vom 23. Mai 2016 ab. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. J. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. November 2018 stellte Y. \_\_\_\_\_ aufgrund der inzwischen definitiven Güterzusammenlegung und Neuzuteilung der Grundstücke (vgl. oben B.) folgendes abgeändertes Rechtsbegehren: 1. Es sei festzustellen, dass die mit Schreiben vom 25. März 2015 ausgesprochene Kündigung rechtsmissbräuchlich und damit nichtig bzw. die Kündigung ungültig ist. 2. Eventuell sei der mit Schreiben vom 25. März 2015 gekündigte Pachtvertrag vom 30.03.1992/01.04.1992 zwischen den X.2 \_\_\_\_\_ und den Erben X.1 \_\_\_\_\_, mit X. \_\_\_\_\_ als Alleinerbe beider Nachlässe, als Verpächter und Y. \_\_\_\_\_ als Pächter betreffend die im Rahmen der Güterzusammenlegung O.1 \_\_\_\_\_ definitiv zugeteilte [recte: zugeteilten] Grundstücke Gemeinde O.1 \_\_\_\_\_: - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 20 O.4 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan O.5 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 25 O.6 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 31 O.7 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 25 O.8 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 26 O.9 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 33 O.10 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 27 O.11 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 24 O.12 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 22 O.13 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 33 O.3 \_\_\_\_\_

### **E. 5.1**

Die Berufungskläger rügen zunächst in allgemeiner Weise, die Vorinstanz gehe nicht auf die im Vergleich zum Gesetz enger gefassten Pachtbedingungen

### **E. 5.3**

In den Ziff. 18.3-18.6. der Berufung (KG act. A.1) rügen die Berufungskläger schwerwiegende Verletzungen der vertraglichen Pflichten durch Vernachlässigung der Bewirtschaftungspflicht bzw. "Verbuschenlassen" des Pachtlandes.

#### **E. 5.3.1**

Die Berufungskläger monieren, der Pächter habe sich verpflichtet, sämtliche Parzellen gemäss Ziff. 6.2 des Pachtvertrags jährlich zu mähen. Dieser Verpflichtung sei er nicht nachgekommen. Im Mittelteil der Parzelle, auf welcher die beanstandete Baumfällaktion stattgefunden hatte, würden bereits viele kleine Bäume wachsen. Die Parzelle habe er nicht jährlich gemäht. Anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung habe der Berufungsbeklagte mit "zweijährigem Mähen" und mit "Sumpf" argumentiert. Diese Ausführungen seien verspätet erfolgt. Das Sumpfgebiet befinde sich überdies nördlich des

Waldes auf einer nicht zum Pachtgegenstand gehörenden Parzelle, was die Vorinstanz durch Augenschein hätte feststellen können. Ausserdem würden der Berufungsbeklagte wie die Vorinstanz übersehen, dass gemäss Ziff. 6.2 des Pachtvertrags auch solche Wiesen jährlich zu mähen gewesen seien (vgl. KG act. A.1 Ziff. 18.3). Ziff. 6.2. des Pachtvertrags sieht eine jährliche Mähpflicht für Flächen in Hang- und Steillagen, die bis zum Pachtantritt als Mähwiesen genutzt wurden, vor. Dass es sich bei der umstrittenen Fläche um eine solche Wiese handelt, wurde seitens der Berufungskläger vor Vorinstanz weder behauptet noch bewiesen. Hingegen hat der Berufungsbeklagte anlässlich seiner Parteibefragung nachvollziehbar dargelegt, dass es Wiesen gebe, die üblicherweise nur alle zwei Jahre gemäht würden, wozu die fragliche Parzelle gehöre (vgl. vorinstanzliches act. VII./1, S. 3, Frage 3). Die Vorinstanz kam sodann zu Recht zum Schluss, dass eine Verbuschung nicht nachgewiesen sei. Die ins Recht gelegten Fotos würden nur den Zustand zu einem bestimmten Zeitpunkt aufzeigen. Die Beklagten müssten jedoch eine von ihr behauptete Veränderung nachweisen, was nur durch die Gegenüberstellung von Bildern zu verschiedenen Zeitpunkten möglich sei. Diese Erwägung wird von den Berufungsklägern nicht beanstandet. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, wäre für den Nachweis der behaupteten Veränderung nebst einem Beweis für den aktuellen Zustand ein solcher für den ursprünglichen Zustand der fraglichen Par-

### **E. 5.3.2**

Die Berufungskläger sind der Ansicht, die Aussagen des Zeugen C.\_\_\_\_\_, wonach der Berufungsbeklagte das Land durchwegs gut bewirtschaftet habe, seien nicht überzeugend und die Vorinstanz hätte nicht darauf abstellen dürfen. Da der Zeuge die Bewirtschaftung des Pächters in einer eigenen Stellungnahme (vgl. vorinstanzliches act. II./22) und in seiner Zeugenaussage mehr als lobte, hätte die Vorinstanz "Fragezeichen machen müssen", ob der Kontrolleur sämtliche Parzellen des Berufungsbeklagten effektiv kontrolliert habe. Ausserdem stellen die Berufungskläger die Glaubwürdigkeit des Zeugen in Frage, da dieser tatsachenwidrig ausgesagt habe, nicht mit dem Kläger zu "geschäften" (vgl. KG act. A.1, Ziff. 18.4) Die Vorinstanz hat im Zusammenhang mit der Frage der vertragskonformen Bewirtschaftung und der Verbuschung unter anderem auf die Aussage des Zeugen C.\_\_\_\_\_ abgestellt. Dabei handelt es sich um den früheren Flächenbeauftragten der Gemeinde O.1\_\_\_\_\_, dessen Aufgabe es war, die Bewirtschaftung von Landwirtschaftsland zu überprüfen. Der Zeuge C.\_\_\_\_\_ sagte aus, dass der Kläger das Land durchwegs gut bewirtschaftet habe. Er habe keine Verbuschung festgestellt, die über der üblichen Verbuschungstendenz liege. Was die Glaubwürdigkeit des Zeugen anbelangt, so sind alle mit der Berufung vorgetragene Bedenken aktenkundig. Sie waren dem vorinstanzlichen Gericht bekannt und wurden bei der Beweiswürdigung mitberücksichtigt. Es gibt im Übrigen keinerlei Anzeichen dafür, dass die Aussagen C.\_\_\_\_\_ nicht glaubwürdig sein sollen. Blosser Mutmassungen der Berufungskläger sind diesbezüglich nicht von Belang. Soweit die Berufungskläger in Frage stellen, ob der Flächenbeauftragte sämtliche Parzellen des Berufungsbeklagten effektiv kontrolliert habe, handelt es sich um eine unsubstantiierte, grundlos erst im Berufungsverfahren neu vorgebrachte und daher unzulässige Behauptung. Überdies verkennen die Berufungskläger, dass es nicht der Pächter ist, der eine genügende Bewirtschaftung nachzuweisen hat. Vielmehr haben die Verpächter den Beweis zu erbringen, dass eine Erstreckung der Pacht für sie, beispielsweise infolge Verletzung der Bewirtschaftungspflicht, unzumutbar ist. Dieser Nachweis ist den Berufungsklägern selbst bei einer Nichtberücksichtigung der Zeugenaussage von C.\_\_\_\_\_ nicht gelungen.

### **E. 5.3.3**

Die Berufungskläger führen im Zusammenhang mit der behaupteten Verbuschung aus, sie hätten im Verlaufe des Verfahrens aus dem Bericht D. \_\_\_\_\_ (vor-

### **E. 5.4**

Die Berufungskläger werfen dem Berufungsbeklagten vor, im Rahmen seiner Parteibefragung falsche Angaben bezüglich Unterverpachtung von (eigenem) Land gemacht zu haben. Einen Zusammenhang dieser Vorbringen mit der vorliegenden Streitsache oder mit Erwägungen im angefochtenen Entscheid der Vorinstanz zeigen sie dabei nicht auf und ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht Sache der Berufungsinstanz, danach zu forschen. Somit ist nicht weiter darauf einzugehen.

### **E. 5.5**

Weiter monieren die Berufungskläger, der Berufungsbeklagte habe wenige Tage nach Ablauf der Kündigungsfrist am 1. April 2016 auf einer im Rahmen der Melioration neu zugeteilten Parzelle ein grosses Bord und alte, historische Bewässerungsgräben planiert. Dies sei gemäss Ziff. 6.2. des Pachtvertrags verboten gewesen. Ein Antrag um vorsorgliche Beweissicherung sei von der Vorinstanz (rechtswidrig) abgewiesen worden. Der Berufungsbeklagte bestreitet die Vorwürfe und behauptet, lediglich die Furche zwischen Ackerland und Wiesland mit dem Rototiller aufgefüllt zu haben. Die Böschung sei nach wie vor im bisherigen Zustand vorhanden und der schon seit Generationen nicht mehr in Betrieb stehende Bewässerungsgraben sei bereits bei Bewirtschaftungsübernahme durch den Berufungsbeklagten eingewachsen gewesen und werde als solcher nicht mehr wahrgenommen. Nachdem sich die Parteibehauptungen in dieser Sache widersprechen, die beantragte Beweissicherung von der Vorinstanz mit Entscheid vom 23. Mai 2016 (Proz. Nr. \_\_\_\_\_) rechtskräftig abgewiesen wurde und ansonsten weder Beweise für den tatsächlichen Sachvorgang vorhanden sind, noch solche im Berufungsverfahren beantragt werden, ist auch diesbezüglich eine Pflichtverletzung des Berufungsbeklagten nicht nachgewiesen. Lediglich der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass entgegen den Ausführungen der Berufungskläger nicht erkennbar ist, inwieweit die behauptete Planierung einen Verstoß gegen Ziff. 6.2 des Pachtvertrags beinhalten soll.

### **E. 5.6**

Die Berufungskläger werfen dem Berufungsbeklagten vor, mehrere Parzellen mit nicht unbedeutender Parzellenfläche vertragswidrig anderen Landwirten zur Bewirtschaftung überlassen zu haben, was als eine schwerwiegende Pachtvertragsverletzung zu qualifizieren sei. Der Berufungsbeklagte bestreitet diesen Vorwurf, der erstmals erhoben werde und führt aus, es seien mit Einverständnis der Berufungskläger Parzellen mit anderen Eigentümern getauscht worden. Dabei habe es sich um kleine Randparzellen gehandelt. Der Vorwurf, der Pächter habe ohne Erlaubnis Pachtland zur Bewirtschaftung an eine Pferdehalterin weitergegeben-

### **E. 5.8**

Soweit die Berufungskläger der Vorinstanz vorwerfen, sie habe willkürlich übergangen, dass der Pächter einen grösseren Teil des Pachtlandes der Berufungskläger ausgleichen könnte und mitnichten 25 % der heute bewirtschafteten Fläche verliere, ist darauf hinzuweisen, dass im vorinstanzlichen Verfahren unbestritten blieb bzw. anerkannt wurde, dass der Berufungsbeklagte 61.67 ha LN bewirtschaftet und dass die ihm gehörenden,

nicht durch ihn bewirtschafteten 3.5 ha in O.14\_\_\_\_\_ aufgrund längerfristiger Verpachtung nicht verfügbar sind (vgl. vor- instanzliches act. I.4 [Duplik, S. 10,13, Ziff. 16, 20]). Der Nachweis, dass der Berufungsbeklagte eine grössere Fläche bewirtschaftet, ist den Berufungsklägern nicht gelungen, so dass die Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass der Berufungsbeklagte mehr als ein Viertel der Betriebsfläche, d.h. der gesamten selbstbewirtschafteten Fläche, verlieren wird, nicht zu beanstanden ist. Die Vorinstanz hat in E. 39 des angefochtenen Entscheids dargelegt, dass die Berufungskläger hätten beweisen müssen, dass der Berufungsbeklagte mehr als 61.67 ha LN bewirtschaftet

### **E. 5.9**

Nach dem Gesagten kann festgehalten werden, dass die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die von den Berufungsklägern vorgebrachten Unzumutbarkeitsgründe nicht rechtsgenügend erwiesen sind, nicht zu beanstanden und in keiner Weise willkürlich ist.

### **E. 5.10**

Die Berufungskläger monieren weiter, dass sich das Erstgericht in keiner Weise zur finanziellen Situation des Berufungsbeklagten und den finanziellen Folgen des Pachtverlusts geäußert habe. Dass ein sehr gutes Auskommen eines Landwirtes auch mit 45 ha noch gegeben sei, wie von den Berufungsklägern im Rahmen der mündlichen Verhandlung aufgezeigt, werde schlicht übergangen und die Vorinstanz gehe willkürlich davon aus, dass die Pachtkündigung rund einen Viertel der bewirtschafteten Fläche des Berufungsbeklagten ausmache. Ebenfalls willkürlich nicht berücksichtigt worden sei, dass den Berufungsklägern nicht mehr gutzumachende Schäden und ein Verlust von 3 ha nutzbaren Landes entstanden sei. Es sei zudem eine gesetzeswidrige Folgerung, die Zumutbarkeit der Pachtstreckung mit dem entfernten Wohnort des Beklagten bzw. der Parteien begründen zu wollen – gerade diese Wohnortstrennung verunmögliche sofortige Kontrollen. Die Wohnortferne mache die Unzumutbarkeit der bewilligten Pachtstreckung noch umso unzumutbarer und stossender.

#### **E. 5.10.1**

Die Vorinstanz hat in E. 37 des angefochtenen Entscheids ausgeführt, dass es vorliegend nicht um die Frage gehe, ob das Pachtverhältnis aufgelöst werden dürfe, sondern darum, ob eine kürzere oder längere Erstreckung gewährt werden solle. Für die zu beantwortende Frage der Dauer der Pachtstreckung habe keine betriebswirtschaftliche Analyse über das wirtschaftliche Weiterkommen zu erfolgen und es erscheine ausreichend auf den Pachtumfang bzw. Betriebsumfang abzustellen, ohne danach zu fragen, mit welchen wirtschaftlichen Massnahmen man die Flächenreduktion ausgleichen könnte. Damit hat sich die Vorinstanz indirekt mit der finanziellen Situation des Berufungsbeklagten bzw. mit den finanziellen Folgen des Pachtverlustes auseinandergesetzt, indem die Notwendigkeit der Berücksichtigung verneint wurde. Die Berufungskläger haben es unterlassen, sich mit dieser Begründung des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen

#### **E. 5.10.2**

Soweit die Berufungskläger in diesem Zusammenhang erneut die Würdigung der Vorinstanz in Bezug auf die Grösse der bewirtschafteten Fläche, die angeblichen Schäden und den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzfläche kritisiert, sei auf die voranstehenden Ausführungen zu verweisen (E. 5.3, 5.5, 5.7, 5.8).

#### **E. 5.10.3**

Die Ausführungen zur Wohnortsferne beziehen sich wohl auf E. 30 ff. des angefochtenen Entscheids, in welchen sich die Vorinstanz mit dem möglichen Er- streckungsverweigerungsgrund der persönlichen Unverträglichkeit auseinander- setzt. Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen einer relevanten Unverträglichkeit und begründete dies damit, dass von einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 17 LPG abgesehen wurde und dass die "Baumfällaktion" sowie die Unstim- migkeiten im Zusammenhang mit einem Gesamtmeliorationserfahren keine vorzei- tige Kündigung im Sinne von Art. 17 LPG rechtfertigen würden. Es wurde erwo- gen, dass die Unverträglichkeit zwischen Verpächter und Pächter von geringerer Bedeutung sei, wenn die Wohnungen nicht beieinanderliegen würden. Aufgrund der Wohnsitzferne und weil es sich beim Pachtgegenstand nur um Landflächen handle, könne bereits aufgrund der fehlenden Nähe nicht von einer relevanten Unverträglichkeit gesprochen werden. Die Berufungskläger verkennen, dass die Vorinstanz ihren Standpunkt folglich auf mehrere Begründungen stützte und haben es wiederum unterlassen, sich mit allen Begründungen einzeln auseinanderzusetzen (vgl. E. 5.3.2; Urteil des Obergerichts Zürich LB130047 vom 5. Februar 2015, E. III/1a; Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 36 zu Art. 311 ZPO). Anzumerken ist, dass die vorinstanzlichen Aus- führungen zur Wohnsitzferne ohnehin nicht zu beanstanden sind, zumal zusätzlich zur im angefochtenen Entscheid zitierten Literatur auch das Bundesgericht bei der Prüfung der persönlichen Unverträglichkeit als Unzumutbarkeitsgrund für eine Er- streckung den Umstand, dass die Parteien an der gleichen Strasse wohnen und sich fast täglich sehen, berücksichtigte (Urteil des Bundesgerichts 4A\_431/2007 vom 29. Januar 2008, E. 4.2).

#### **E. 5.11**

In Bezug auf die Dauer der Pächterstreckung bringen die Berufungskläger vor, dass eine solche schon gar nicht im gesetzlichen Maximalrahmen hätte bewil- ligt werden dürfen. Begründend wird auf die Grundsätze der schonenden Rechts- ausübung und Treu und Glauben verwiesen und deren Missachtung durch den

#### **E. 5.12**

Schliesslich machen die Berufungskläger geltend, dass die nicht von der Melioration betroffenen Parzellen (Nrn. 122, 168, 208, 211, 349, 449) in einer Bauzone gemäss RPG gelegen hätten und mindestens teilweise nicht in den Gel- tungsbereich des BGGB fallen würden, weshalb die Vorinstanz bezogen auf diese

#### **E. 6**

/ 33 sowie die im Pachtvertrag enthaltenen aber nicht von der Melioration be- troffenen Parzellen (Gemeinde O.1\_\_\_\_\_ Nr. 122, 168, 208, 211, 349, 449) um sechs Jahre, das heisst bis am 1. April 2022, zu erstrecken. 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten der Beklagten bei solidarischer Haftbarkeit. K. X.\_\_\_\_\_, die X.2\_\_\_\_\_ und die Erben X.1\_\_\_\_\_, jeweils mit dem Alleiner- ben X.\_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Vincent Augustin, änderten ihr Rechtsbegehren wie folgt: 1. Die Klage sei abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Las- ten des Klägers. 2. Dem sich bis dato selber vertretenden Beklagten sei eine Umtriebsent- schädigung zuzusprechen. L. Mit Entscheid vom 21. November 2018 (Proz. Nr. 115-2015-21), mitgeteilt am 1. April 2019, erkannte das Regionalgericht Engiadina Bassa/Val Müstair, was folgt: 1. Die Klage wird teilweise gutgeheissen. 2. Die Pacht wird bis zum 1. April 2022 erstreckt und zwar für die im Pachtver- trag enthaltenen aber nicht von der Melioration betroffenen Parzellen (Ge- meinde O.1\_\_\_\_\_ Nr. 122, 168, 208, 211,

349, 449) sowie in Anwendung von Art. 28 LPG auf die in der Güterzusammenlegung O.1 \_\_\_\_\_ definitiv den Beklagten zugeteilten Grundstücke - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 20 O.4 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan O.5 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 25 O.6 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 31 O.7 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 25 O.8 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 26 O.9 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 33 O.10 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 27 O.11 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 24 O.12 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 22 O.13 \_\_\_\_\_ - Parz. Nr. \_\_\_\_\_ Plan 33 O.3 \_\_\_\_\_. 3. Die Gerichtskosten von CHF 8'500.00 gehen zu 50%, somit CHF 4'250.00, zu Lasten der klagenden Partei und zu 50%, somit CHF 4'250.00, zu Lasten der beklagten Partei. Die anteiligen Gerichtskosten der klagenden Partei [recte: Partei] werden mit dem geleisteten Vorschuss von CHF 3'000.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO), der Fehlbetrag in Höhe von

## **E. 7**

/ 33 CHF 1'250.00 ist innert 30 Tagen zu bezahlen. Die beklagte Partei hat ihre anteiligen Gerichtskosten von CHF 4'250.00 ebenfalls innert 30 Tagen zu bezahlen. 4. Die beklagte Partei hat die klagende Partei mit CHF 7'005.00 (inkl. Barauslagen und MWSt.) aussergerichtlich zu entschädigen. 5. (Rechtsmittel Hauptentscheid). 6. (Rechtsmittel Kostenentscheid). M. Gegen diesen Entscheid liessen X. \_\_\_\_\_, die X.2 \_\_\_\_\_ und die Erben X.1 \_\_\_\_\_, beide mit dem Alleinerben X. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Berufungskläger), vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Vincent Augustin, mit Eingabe vom 15. Mai 2019 Berufung ans Kantonsgericht von Graubünden erheben (ZK2 19 36), mit den Anträgen: 1. a) Der angefochtene Entscheid des Regionalgerichtes Engiadina Bassa/Val Müstair vom 21.11.2019/01.04.2019 (115-2015-21) sei insoweit aufzuheben, als das Pachtverhältnis bis zum 01.04.2022 erstreckt wird. b) Es sei festzustellen, dass die erstinstanzlich rechtlich wie faktisch schon gewährte Pächterstreckung widerrechtlich war und es sei das Pachtverhältnis in Abweisung der Klage nicht über die Pachtperiode 2019/2020 (01.04.2020) hinaus faktisch bzw. rechtlich zu erstrecken. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers/Berufungsbeklagten für beide Instanzen. 3. In verfahrensrechtlicher Hinsicht Vorliegendes Berufungsverfahren sei beschleunigt zu behandeln und mit einem schriftlich zugestellten Urteil vor Ablauf der Pachtperiode 2019/2020 (01.04.2020) abzuschliessen. N. Mit Berufungsantwort vom 17. Juni 2019 liess Y. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Berufungsbeklagter), vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Pius Koller, die vollumfängliche, kostenfällige Abweisung der Berufung beantragen, soweit darauf einzutreten sei. O. Zwischenzeitlich liess der Berufungsbeklagte mit Eingabe vom 16. Mai 2019, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Pius Koller, gegen den Kostenentscheid im vorerwähnten Entscheid des Regionalgerichts Engiadina Bassa/Val Müstair Beschwerde beim Kantonsgericht von Graubünden erheben (ZK2 19 37) und beantragte, was folgt:

### **E. 7.1**

Der Berufungsbeklagte argumentiert, der materiellrechtliche Erstreckungsanspruch setze die gültige Beendigung des landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses voraus. Deshalb sei vom Erstreckungsrichter stets vorfrageweise zu prüfen, ob die ausgesprochene Kündigung rechtsgültig sei. Folglich unterliege die klagende Partei nicht, wenn das Hauptbegehren auf Feststellung der Nichtigkeit/Ungültigkeit der Kündigung abgewiesen und lediglich das Eventualbegehren auf Erstreckung gutgeheissen werde. Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Für die Kostenverteilung ist zunächst das Mass des Unterliegens bzw. Obsiegens massgebend und nicht die Frage, welche Fragen das Gericht (ohnehin) zu prüfen hat. Letzteres hat allenfalls Auswirkungen auf die Höhe der Kosten. Richtig ist, dass die

Erstreckung des Pachtverhältnisses eine gültige Beendigung der Pacht voraussetzt, und dass daher diese Frage unabhängig vom Hauptbegehren vorfrageweise zu prüfen war. Der Kläger beantragte aber mit seinem Rechtsbegehren eben gerade nicht die Feststellung der gültigen Beendigung des Pachtverhältnisses als Voraussetzung für die Erstreckung des Pachtverhältnisses, sondern er verlangte, es sei festzustellen, dass die "Kündigung rechtsmissbräuchlich und damit nichtig bzw. die Kündigung ungültig" sei. Damit wollte er mehr als eine blosser Erstreckung erreichen, nämlich die (vorläufig) uneingeschränkte Weitergelt-

### **E. 7.2**

Weiter argumentierte der Berufungsbeklagte unter Verweis auf Literaturstellen, wenn der Kläger mit dem Hauptbegehren unterliege, jedoch mit dem Eventualbegehren durchdringe, so gelte er lediglich im Umfang der Differenz zwischen den Streitwerten des Haupt- und Eventualbegehrens als unterlegen. Vorliegend seien die Streitwerte identisch, weshalb er nicht als unterlegen gelte.

### **E. 7.3**

Es trifft zu, dass in der zitierten Literatur die Meinung vertreten wird, dass der Kläger in Fällen des Unterliegens mit dem Hauptbegehren und des Obsiegens mit dem Eventualbegehren im Umfang der Differenz zwischen den Streitwerten als unterlegen gelte (Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, Art. 1-149 ZPO, Bern 2012, N. 4 zu Art. 106 ZPO; Viktor Rüegg/Michael Rüegg, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 3 zu Art. 106 ZPO; beide mit Hinweis auf: Max Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Aufl., Zürich 1979; Alexandra Fischer, in: Baker & McKenzie [Hrsg.], Stämpflis Handkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Bern 2010, N 8 zu Art. 106 ZPO). Eine vertieftere Auseinandersetzung mit dieser Thematik, insbesondere auch abseits von reinen Forderungsklagen und bei gleichem Streitwert des Haupt- und Eventualbegehrens, fehlt jedoch in der zitierten Literatur. In der Lehre wird indessen auch die Ansicht vertreten, dass es sachgerecht sei, die Prozesskosten im Falle der Abweisung des Hauptbegehrens und Gutheissung des Eventualbegehrens unter Berücksichtigung der Unbegründetheit des Hauptbegehrens nach dem Ausgang des Verfahrens (Art. 106 Abs. 2 ZPO) oder abweichend davon nach Ermessen (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO) zu verteilen. Dies weil der Kläger mit seinem primären Rechtsbegehren unterlegen und daher auch zur Ergreifung eines Rechtsmittels legitimiert sei und somit nicht als vollumfänglich obsiegende Partei betrachtet werden könne. Zudem habe er unnötige Kosten verursacht.

### **E. 7.4**

Die Vorinstanz hat gemäss vorstehender Erwägung zu Recht eine Verteilung der Prozesskosten nach Art. 106 Abs. 2 ZPO vorgenommen. Was das Mass der Kostenaufteilung anbelangt, so wird in der Beschwerde nicht weiter darauf eingegangen. Die Entscheidung der Vorinstanz, die Rechtsbegehren im Hinblick auf die Kostenverlegung aufgrund des auf sie entfallenen Aufwands gleich zu gewichten, beruht denn auch auf sachlichen, von der Rechtsprechung anerkannten Gründen. Die hälftige Kostenauflegung stellt angesichts der konkreten Umstände des vorliegenden Falls eine angemessene und nachvollziehbare Lösung dar (vgl. auch: Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern ZK

18 298 vom 28. August 2018, E. 16.6). Somit ist der angefochtene Entscheid auch in diesem Punkt zu bestätigen.

## **E. 8**

/ 33 1. In Gutheissung der Beschwerde seien die Dispositiv-Ziff. 3 und 4 des Entscheids des Regionalgerichts Engiadina Bassa/Val Müstair vom 21. November 2018 im Proz. Nr. 115-2015-21 aufzuheben und wie folgt neu zu fassen: «3. Die Gerichtskosten von Fr. 8'500.00 gehen bei solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der beklagten Partei und werden im Betrage von Fr. 3'000.00 mit dem von der klagenden Partei bezahlten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die beklagte Partei hat bei solidarischer Haftbarkeit der klagenden Partei den Betrag von Fr. 3'000.00 zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Die beklagte Partei hat bei solidarischer Haftbarkeit die restlichen Gerichtskosten von Fr. 5'500.00 innert 30 Tagen zu bezahlen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). 4. Die beklagte Partei hat bei solidarischer Haftbarkeit die klagende Partei mit Fr. 16'672.40 (inkl. Barauslagen und MWST) aussergerichtlich zu entschädigen. » 2. Eventualiter seien in Gutheissung der Beschwerde die Dispositiv-Ziff. 3 und 4 des Entscheids des Regionalgerichts Engiadina Bassa/Val Müstair vom 21. November 2018 im Proz. Nr. 115-2015-21 aufzuheben und die Sache sei mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an die Vorinstanz zu neuem Entscheid zurückzuweisen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer auf der Parteientschädigung) zu Lasten der Beschwerdegegner bei solidarischer Haftbarkeit. P. Die Berufungskläger liessen mit Beschwerdeantwort vom 17. Juni 2019 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde beantragen. Q. Mit Verfügung vom 16. Mai 2019 forderte der Vorsitzende der II. Zivilkammer die Berufungskläger zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Berufungsverfahren in Höhe von CHF 8'000.00 auf (ZK2 19 36) und mit Verfügung vom 17. Mai 2019 wurde der Berufungsbeklagte zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Beschwerdeverfahren von CHF 3'000.00 aufgefordert (ZK2 19 37). Es wurde der fristgemässe Eingang beider Kostenvorschüsse verzeichnet. R. Auf die weiteren Ausführungen im angefochtenen Entscheid und in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Erwägungen 1.1. Beim angefochtenen Entscheid, welcher offensichtlich eine vermögensrechtliche Angelegenheit mit einem Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen

### **E. 8.1**

Abschliessend ist über die Kosten des vorliegenden Berufungs- und Beschwerdeverfahrens zu befinden. Die Gerichtskosten für die beiden Verfahren werden vorliegend gestützt auf den angefallenen Aufwand auf total CHF 10'000.00 festgesetzt, wobei CHF 8'000.00 auf das Berufungsverfahren und CHF 2'000.00 auf das Beschwerdeverfahren entfallen (Art. 9 und 10 Abs. 1 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten – bestehend aus den Gerichtskosten und

### **E. 8.2**

Der Berufungsbeklagte machte mit Honorarnote vom 24. Juni 2019 eine Parteientschädigung für das Berufungs- und das Beschwerdeverfahren (ZK2 19

## **E. 9**

/ 33 Rechtsbegehren von über CHF 10'000.00 zum Gegenstand hat, handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid, der mit Berufung angefochten werden kann (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Zu erwähnen ist, dass die Vorinstanz, entgegen der entsprechenden

Behauptung der Berufungskläger, nicht von einem Streitwert von CHF 43'200.00 ausging. Die Vorinstanz hat den Streitwert für das vom Berufungsbeklagten gestellte Primärbegehren und das Eventualbegehren auf je CHF 21'600.00 festgesetzt. Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt, Eventualbegehren sind nicht hinzuzurechnen (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Somit ist die Vorinstanz von einem Streitwert von CHF 21'600.00 ausgegangen. Da dies dem Betrag entspricht, welcher nach den Begehren der Parteien bei Erlass des erstinstanzlichen Urteils noch streitig war (vgl. Karl Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2017, N 9 zu Art. 308), ist auch für die Beurteilung der Berufungsfähigkeit von einem Streitwert von CHF 21'600.00 auszugehen. 1.2. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100) ist das Kantonsgericht für die Beurteilung von zivilrechtlichen Berufungen und Beschwerden zuständig. Die gerichtsinterne Zuständigkeit der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden ergibt sich aus Art. 7 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Organisation des Kantonsgerichts (KGV; BR 173.100). Nach Art. 311 ZPO ist die Berufung unter Beilage des angefochtenen Entscheids innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsgründung schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid des Regionalgerichts Engiadina Bassa/Val Müstair vom 21. November 2018 wurde den Parteien am 1. April 2019 mitgeteilt. Die Berufung vom 15. Mai 2019 erfolgte unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes über Ostern (Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) fristgerecht. 1.3.1. Die Berufungskläger beantragen in Ziff. 1.a ihres Rechtsbegehrens, den angefochtenen Entscheid insoweit aufzuheben, als das Pachtverhältnis bis zum 1. April 2022 erstreckt werde. Mit Ziff. 1.b ihres Rechtsbegehrens verlangen sie, es sei festzustellen, dass die erstinstanzlich rechtlich wie faktisch schon gewährte Pächterstreckung widerrechtlich gewesen sei und dass das Pachtverhältnis in Abweisung der Klage nicht über die Pachtperiode 2019/2020 (1. April 2020) hinaus faktisch bzw. rechtlich zu erstrecken sei. 1.3.2. Der Berufungsbeklagte erachtet Ziff. 1.b des Rechtsbegehrens als neu und folglich unzulässig. Überdies bestehe kein Feststellungsinteresse, was die Beru-

## **E. 10**

/ 33 fungskläger auch nicht geltend machen würden. Daher sei auf das Rechtsbegehren nicht einzutreten. 1.3.3. Zunächst ist festzuhalten, dass die kantonale Berufungsinstanz volle Kognition in Tat- und Rechtsfragen besitzt. Deswegen reicht es nicht aus, die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheides und die Rückweisung der Angelegenheit an die erste Instanz zu verlangen. Der Berufungskläger hat vielmehr einen Antrag in der Sache zu stellen und zwar in den Berufungsanträgen selbst und nicht bloss in deren Begründung. Durch die Berufungsanträge werden Inhalt und Umfang der Überprüfung durch die kantonale Berufungsinstanz festgelegt. Werden die Anforderungen an die Rechtsmittelanträge nicht eingehalten, so fehlt es an einer Zulässigkeitsvoraussetzung der Berufung und diese ist durch Nichteintreten zu erledigen (vgl. zum Ganzen Peter Reetz/Stefanie Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 34 f. zu Art. 311 ZPO m.w.H.; Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. II, Art. 150-352 ZPO, Art. 400-406 ZPO, Bern 2012, N. 15 zu Art. 311 ZPO). Somit ist vorliegend entscheidend, ob auf Ziff. 1.b des Rechtsbegehrens der Berufungskläger

eingetreten werden kann. Falls darauf nicht eingetreten werden kann, fehlt es an einem Begehren zur Sache selbst, womit insgesamt auf die Berufung nicht einzutreten wäre. 1.3.4. Gemäss Art. 317 Abs. 2 ZPO ist eine Klageänderung im Berufungsverfahren nur noch zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Art. 227 Abs. 1 ZPO gegeben sind und sie zudem auf neuen Tatsachen und Beweismitteln beruht. Wie der Berufungsbeklagte zu Recht vorbringt, beinhaltet Ziff. 1.b des Rechtsbegehrens einen neuen Antrag. Dies gilt indessen lediglich für das im ersten Halbsatz enthaltene Feststellungsbegehren. Zwar beinhaltet auch der zweite Teil des Begehrens insoweit eine Änderung gegenüber dem vorinstanzlich gestellten Rechtsbegehren, als verlangt wird, das Pachtverhältnis sei in Abweisung der Klage nicht über die Pachtperiode 2019/2020 (1. April 2020) hinaus zu erstrecken. Da dem Antrag betreffend Erstreckungsdauer der umfassendere vorinstanzliche Hauptantrag auf Abweisung der Klage vorgeht, ist allerdings nach dem Grundsatz in maiore minus auch die nunmehr geforderte kürzere Erstreckungsdauer mit dem Abweisungsbegehren abgedeckt, so dass diesbezüglich nicht von einem neuen Begehren gesprochen werden kann.

## **E. 11**

/ 33 Das im ersten Halbsatz von Ziff. 1.b des Berufungsbegehrens enthaltene Feststellungsbegehren erweist sich hingegen als neu, womit dessen Zulässigkeit zu prüfen ist. Ob es sich dabei um eine nach Art. 317 Abs. 2 ZPO zulässige Klageänderung handelt, kann dabei offengelassen werden. Jedenfalls kommen die Berufungskläger diesbezüglich ihren Begründungsobliegenheiten nicht nach, was für sich allein schon ein Nichteintreten auf das Begehren rechtfertigt. Das Begehren erweist sich aber auch deshalb als unzulässig, weil die antragstellende Partei gestützt auf Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO ein schutzwürdiges Interesse rechtlicher oder tatsächlicher Art an der Feststellungsklage nachzuweisen hat (Balthasar Besse-nich/Lukas Bopp, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 7 zu Art. 88 ZPO). Vorliegend äussern sich die Berufungskläger mit keinem Wort zu ihrem schutzwürdigen Interesse an der verlangten Feststellung. Auf den ersten Halbsatz von Ziff. 1.b des Berufungsbegehrens ist daher nicht einzutreten. 1.4. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Unter dem Vorbehalt ansonsten rechtsgenügender Anträge und Begründung ist daher auf die eingereichte Berufung einzutreten. 1.5. Des Weiteren sind die Eintretensvoraussetzungen der Beschwerde gegen den Kostenentscheid zu prüfen. Da der Berufungsbeklagte im Zeitpunkt der Anfechtung des Kostenentscheids (Eingabe vom 16. Mai 2019) noch keine Kenntnis von der Berufung (Eingabe vom 15. Mai 2019) haben konnte, konnte er den Kostenentscheid selbständig nur mit Beschwerde anfechten (vgl. Art. 110 ZPO; Peter Reetz/Sarah Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 42 zu Art. 313 ZPO). Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts von Graubünden ergibt sich auch diesbezüglich aus Art. 7 Abs. 1 EGzZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids unter Beilage desselben schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Frist- und Formerfordernisse der am 16. Mai 2019 eingereichten Beschwerde sind ohne Weiteres erfüllt, weshalb darauf ebenfalls einzutreten ist. 1.6. Gemäss Art. 125 lit. c ZPO kann das Gericht selbständig eingereichte Klagen zwecks Vereinfachung des Prozesses vereinigen. In gleicher Weise können auch die von mehreren Parteien als Rechtsmittelkläger ergriffenen Rechtsmittel im selben Verfahren behandelt werden (Adrian Staehelin, in:

Sutter-Somm/ Hasen- böhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 5 zu Art. 125 ZPO). Vorausgesetzt wird, dass die

## **E. 12**

/ 33 zu vereinigenden Klagen in einem die Vereinigung rechtfertigenden sachlichen Zusammenhang stehen. Davon ist auszugehen, wenn zwischen den einzelnen Klagen eine so enge Beziehung gegeben ist, dass eine gemeinsame Entscheidung geboten ist, um widersprechende Entscheidungen zu vermeiden. Die erforderliche Konnexität ist nur gegeben, wenn den verschiedenen Klagen gleichartige faktische Umstände bzw. Rechtsfragen zu Grunde liegen (vgl. Julia Gschwend in: Spühler/Tenchio/ Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 14 zu Art. 125 ZPO). Vorliegend richten sich beide Rechtsmittel gegen dasselbe Anfechtungsobjekt, nämlich gegen den Entscheid des Regionalgerichts Engiadina Bassa/Val Müstair vom 21. November 2018. Da sowohl für die Behandlung der Berufung als auch der Kostenbeschwerde das Kantonsgericht zuständig ist und der Kostenentscheid mit dem Entscheid in der Sache ergangen ist und auch von diesem abhängt, erscheint es zweckmässig und geboten die beiden Verfahren (ZK2 19 36 und ZK2 19 37) zu vereinigen. Daher wird nachfolgend sowohl über die Berufung der Berufungskläger als auch über die Beschwerde gegen den Kostenentscheid des Berufungsbeklagten befunden. 1.7. Da sich die vorliegend geltend gemachten Ansprüche gegenseitig ausschliessen, sind die Streitwerte trotz der Vereinigung mehrerer Klagen nicht zusammenzurechnen (vgl. Art. 93 Abs. 1 ZPO; Matthias Stein-Wigger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 14 zu Art. 93 ZPO m.w.H.; Julia Gschwend, a.a.O., N 19 zu Art. 125 ZPO). Dies und die Ausführungen in E. 1.1. betreffend die Höhe des Streitwerts (CHF 21'000.00) haben zur Folge, dass die für die zivilrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht erforderliche Streitwertvoraussetzung nicht erfüllt ist (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. b des Bundesgerichtsgesetzes [BGG; SR 173.110]; vgl. auch Art. 112 Abs. 1 lit. d BGG). Demnach steht gegen das vorliegend zu fällende Urteil die zivilrechtliche Beschwerde gemäss Art. 72 ff. BGG nur offen, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Ansonsten steht lediglich die subsidiäre Verfassungsbeschwerde offen (Art. 113 ff. BGG). 2.1. Mit der Berufung als vollkommenes Rechtsmittel kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a), die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) und – über den Wortlaut hinaus – die Unangemessenheit geltend gemacht werden. Das Berufungsgericht kann die gerügten Mängel des vorinstanzlichen Entscheids frei und unbeschränkt überprüfen (Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 5 ff. zu Art. 310 ZPO). Der Berufungskläger hat

## **E. 13**

/ 33 sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids im Einzelnen auseinanderzusetzen. Ein Verweis auf die Vorakten genügt ebenso wenig wie eine pauschale Kritik am angefochtenen Entscheid. Es ist konkret aufzuzeigen, inwiefern dieser als fehlerhaft erachtet wird (Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 36 zu Art. 311 ZPO m.w.H.). 2.2. Da es sich vorliegend um eine Streitigkeit aus Pacht handelt, die erstinstanzlich im vereinfachten Verfahren zu beurteilen war (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO), hatte die Vorinstanz gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO den Sachverhalt im Sinne der beschränkten bzw. sozialen Untersuchungsmaxime von Amtes wegen festzustellen. Im Geltungsbereich von 247 Abs.

2 ZPO bleibt es indessen grundsätzlich Sache der Parteien, Tatsächliches des Streits vorzutragen und die Beweismittel zu nennen. Die Rechtsprechung hat immer wieder klargemacht, dass der Richter zwar verpflichtet ist, die Parteien bezüglich des erheblichen Sachhalts und allfälliger Beweismittel zu befragen, dass die Parteien die wesentlichen Behauptungen jedoch selbst vorbringen müssen und die gerichtliche Untersuchungspflicht die Mitwirkung der Parteien nicht vollständig ersetzt. Die richterliche Frage- und Beweiserhebungspflicht kann somit keine Sachverhaltselemente betreffen, für die sich in den Parteidarstellungen keine Anhaltspunkte finden (Stephan Mazan, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 13 zu Art. 247 ZPO m.w.H.; BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Zwar ist der Richter nicht an die Beweisangebote der Parteien gebunden, sondern er darf auch von sich aus Beweise erheben. Es obliegt aber letztlich dennoch den Parteien, die relevanten Fakten vorzubringen, zumal sie dazu am besten in der Lage sind. Das Gericht ist nicht verpflichtet, die Akten von sich aus zu durchforsten, um abzuklären, was sich daraus zu Gunsten der Partei, die das Beweismittel angerufen hat, herleiten liesse (Urteile des Bundesgerichts 4A\_32/2007 vom 16. Mai 2007, E. 4.1 und 4A\_476/2015 vom 11. Januar 2016, E. 3). 2.3. Das Novenrecht richtet sich im Berufungsverfahren trotz Geltung der beschränkten Untersuchungsmaxime nach Art. 317 Abs. 1 ZPO (BGE 138 III 625 E. 2.1 = Pra 2013 Nr. 26; Urteil des Bundesgerichts 4A\_476/2015 vom 11. Januar 2016, E. 3). Nach dieser Bestimmung werden neue Tatsachen und Beweismittel im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO). Sind die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht erfüllt, ist die Vorlage unechter Noven gemäss Praxis des Kantonsgerichts von Graubünden dann zulässig.

#### **E. 14**

/ 33 sig, wenn gerügt wird, dass die Vorinstanz die Untersuchungsmaxime verletzt bzw. den Sachverhalt ungenügend festgestellt hat (vgl. die Urteile des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 14 53 vom 19. Juni 2014 E. 2a m.w.H. und ZK1 19 114 vom 25. September 2019, E. 1.5.). 3. In der Folge wird zunächst die Berufung behandelt, wobei vorab auf die durch die Berufungskläger geäusserten formellen Vorwürfe der Rechtsverweigerung einzugehen ist. Auf den ebenfalls geäusserten Vorwurf der Verfahrensverzögerung ist nicht einzutreten und auch nicht weiter einzugehen, zumal weder dargelegt noch nachvollziehbar ist, inwieweit dieser – aufgrund der Akten im Übrigen nicht haltbare – Vorhalt für den Ausgang des Berufungsverfahrens von Relevanz sein soll. Die weiteren Beanstandungen sind nachfolgend zu prüfen.

#### **E. 15**

/ 33 Stellen noch anderswo ein Rechtsbegehren mit dem von ihrem Rechtsvertreter behaupteten Inhalt enthalten. An besagten Stellen sind mit sehr viel gutem Willen vage und völlig unsubstantiierte Andeutungen über möglicherweise erforderlich werdende allgemeine Anpassungen des Pachtvertrags bzw. eine erforderliche Anpassung des Pachtzinses zu entnehmen. Es bedarf keiner weiteren Begründung, dass derartige Formulierungen den Anforderungen an die Bestimmtheit eines zivilprozessualen Rechtsbegehrens nicht im Geringsten genügen. Ausserdem trägt der Berufungsbeklagte zu Recht vor, dass es an den erforderlichen Behauptungen und Beweisangeboten gefehlt hat, um über einen solchen Antrag entscheiden zu können, selbst wenn dieser formell korrekt

gestellt worden wäre. Von einer Rechtsverweigerung kann somit auch diesbezüglich keine Rede sein.

#### **E. 16**

/ 33 4. Gegenstand des Berufungsverfahrens ist die Frage der Pächterstreckung nach Art. 27 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2).

#### **E. 17**

/ 33 des Pachtvertrags ein. Entsprechend sei der Erstinstanz schon ganz generell eine unrichtige Feststellung des rechtswesentlichen Sachverhalts vorzuhalten. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO muss die Berufung eine Begründung enthalten. Begründen im Sinne dieser Vorschrift heisst aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügen die Berufungskläger nicht, wenn sie lediglich auf die vor der Vorinstanz vorgetragenen Vorbringen verweisen, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen begnügen oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisieren. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass die Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die sie anfechten, und die Aktenstücke nennen, auf denen ihre Kritik beruht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1.; Urteil des Bundesgerichts 5A\_635/2015 vom 21. Juni 2016, E. 5.2.). Soweit die Berufungskläger die angebliche Nichtberücksichtigung des Pachtvertrags in bloss allgemeiner Weise beanstanden, ist demnach von vornherein nicht weiter darauf einzugehen. Näher zu prüfen sind hingegen die in Ziff. 18 f. der Berufung substantiiert vorgebrachten Verletzungen der vertraglichen Pflichten. 5.2.1. Die Berufungskläger machen geltend, der Berufungsbeklagte trage die Verantwortung für eine im Jahre 2010 durchgeführte "Baumfällaktion" und den daraus resultierenden Schaden. Sie sehen darin einen schwerwiegenden Pächterverstoß, der eine Fortsetzung der Pacht unzumutbar im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG mache. Die Berufungskläger monieren, die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass die Zeugin A.\_\_\_\_\_ die Verantwortung/Schuld für die Baumfällaktion auf sich genommen habe und erachte damit die Sache als erledigt. Dabei verkenne sie sachverhaltswidrig, dass A.\_\_\_\_\_ die Frage, ob man diese Aktion auch ohne Zustimmung des Pächters bzw. Bewirtschafters vorgenommen hätte, mit einem klaren "Nein" beantwortet habe. Der Verpächter habe auch einen Augenschein als Beweis beantragt, mit welchem zum einen die Menge, zum anderen auch die Grösse und das Alter der widerrechtlich gefälltten Bäume hätte gerichtlich festgestellt werden können. Das Gericht habe den Beweis willkürlich nicht abgenommen. Der Vorinstanz sei somit nicht nur eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung, sondern auch eine willkürliche Beweisabnahmeverweigerung vorzuwerfen. 5.2.2 Die Vorinstanz führte im Zusammenhang mit der umstrittenen Baumfällaktion aus, diese habe unbestrittenermassen nicht das Pachtland betroffen, weshalb keine Vertragsverletzung gegeben sei. Entsprechend handelte sie die ent-

#### **E. 18**

/ 33 sprechenden Vorwürfe unter der Rubrik "Persönliche Unverträglichkeit zwischen den Parteien" (E. 30 ff.) ab, die gemäss der Vorinstanz Anlass für eine Vertragsauflösung aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 17 LPG geben könne und damit ebenfalls im Sinne von Art. 27 Abs. 2 LPG eine Pächterstreckung als unzumutbar erscheinen lassen könne. Art. 17 LPG korreliere stark mit Art. 27 LPG. Der Grund der Unzumutbarkeit müsse in beiden Fällen denselben Schweregrad erreichen. Dass der Verpächter davon abgesehen

habe, aufgrund der Baumfällaktion eine Kündigung nach Art. 17 LPG auszusprechen, gelte demzufolge als Indiz, dass das Mass der Unzumutbarkeit im Sinne von Art. 27 Abs. 1 und 2 LPG nicht erreicht worden sei. Der dargestellte Sachverhalt rechtfertige zudem in Ermangelung der fehlenden Schwere kaum eine vorzeitige Kündigung im Sinne von Art. 17 LPG und sei folglich auch kein Unzumutbarkeitsgrund für eine Erstreckung im Sinne von Art. 27 LPG. Schliesslich hält die Vorinstanz fest, die Schuld für die Baumfällaktion habe die Zeugin A.\_\_\_\_\_ auf sich genommen. 5.2.3. Die Vorinstanz hat somit entgegen den offensichtlich auch in diesem Punkt nicht zutreffenden Behauptungen der Berufungskläger verschiedene Gründe angeführt, weshalb die Baumfällaktion keinen Unzumutbarkeitsgrund nach Art. 27 Abs. 2 LPG darstelle und es keineswegs mit dem Hinweis auf die Aussage von A.\_\_\_\_\_, wonach diese die Verantwortung/Schuld auf sich genommen habe, be- wenden lassen. Die Berufungskläger gehen nur auf eine einzige dieser Argumentationen ein. Enthält ein erstinstanzlicher Entscheid mehrere selbständige Begründungen (oder eine Haupt- und eine Eventualbegründung), so hat sich der Berufungskläger mit allen Begründungen einzeln auseinanderzusetzen (vgl. Urteil des Obergerichts Zürich LB130047 vom 5. Februar 2015, E. III/1a; Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 36 zu Art. 311 ZPO). Da dies vorliegend nicht geschehen ist, ist in der Berufung nicht weiter auf diesen Vorhalt einzugehen. Lediglich der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die Zeugin A.\_\_\_\_\_ – wiederum entgegen den Behauptungen der Berufungskläger respektive deren Rechtsvertreter – klar aussagte, es sei ihre Schuld, dass sie als Stiftungs- leitung X.\_\_\_\_\_ nicht informiert habe. Ausserdem bestätigte sie, dass der Berufungsbeklagte als Präsident der Stiftung B.\_\_\_\_\_ bei dieser Baumfällaktion keine Rolle gespielt habe. Sie haben ihn lediglich als Bewirtschafter gefragt (vgl. vorinstanzliches act. IX./7, S. 4, Fragen 7 und 8). Inwieweit die von den Berufungsklä- gern zitierte Frage, ob man diese Aktion auch ohne die Zustimmung des Pächters bzw. Bewirtschafters vorgenommen hätte, für die Frage der Verantwortung für die Aktion von Relevanz sein soll, erschliesst sich dem Gericht nicht und wird von den Berufungsklägern auch nicht näher dargelegt. Namentlich sagt dies nichts darüber

#### **E. 19**

/ 33 aus, ob der Berufungsbeklagte davon ausgehen durfte, dass der Eigentümer um seine Zustimmung ersucht wurde. Ebenso wenig ist ersichtlich, inwieweit der be- antragte Augenschein in dieser Sache zu neuen Erkenntnissen hätte führen sol- len, auch zumal die Aktion im Jahre 2010 stattfand. Von einer willkürlichen Be- weisabnahmeverweigerung kann keine Rede sein. Im Übrigen verzichten die Be- rufungskläger im Berufungsverfahren auch auf eine Wiederholung ihres Beweisan- trags, womit ohnehin nicht weiter auf diesen Punkt einzugehen ist.

#### **E. 20**

/ 33 zellen bei Pachtantritt erforderlich. Auch ein Augenschein hätte diesbezüglich kei- ne abschliessenden Anhaltspunkte liefern und lediglich den heutigen Zustand auf- zeigen können, nicht aber jenen bei Pachtantritt. Nachdem die Berufungskläger im Berufungsverfahren von einer Erneuerung des Antrags auf Durchführung eines Augenscheins absahen, ist ohnehin nicht weiter darauf einzugehen.

#### **E. 21**

/ 33 instanzliches act. II./14 erfahren, dass 3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) nicht mehr vorhanden seien. Im Bericht D.\_\_\_\_\_ werde dies mit "Verbuschung in Folge

Bewirtschaftungsaufgabe und Verkauf" begründet, wobei der Verpächter nie Land verkauft habe. Da dieses Gutachten vom Berufungsbeklagten eingebracht worden sei, hätte die Vorinstanz von einer nicht streitigen und damit bewiesenen Tatsache ausgehen müssen. Eine Pachtlandreduktion bzw. ein "Verbuschenlassen" von 3 ha – trotz ausdrücklicher vertraglicher Verpflichtung sämtliche Wiesen jährlich mindestens einmal zu mähen – dürfe nicht als Lappalie angesehen werden und hätte vorinstanzlich vielmehr als schwerwiegende Pflichtverletzung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG angesehen werden müssen (vgl. KG act. A.1, Ziff. 18.5-18.6). Im angeführten Bericht D.\_\_\_\_\_ wird nirgends ausgeführt, es seien 3 ha LN nicht mehr vorhanden. Der Gutachter führt lediglich aus, die im Pachtvertrag aufgelisteten landwirtschaftlichen Grundstücke würden eine Gesamtfläche von 18.3 ha aufweisen, während auf den Flächenerhebungsblättern des Berufungsbeklagten lediglich 15.8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche hätten eruiert werden können. Als Begründung wird angegeben, in den vergangenen Jahren seien einige Parzellen aus arbeitstechnischen Gründen mit anderen Bewirtschaftern abgetauscht worden. Es liege in der Natur der Sache, dass abgetauschte Grundstücke jeweils nicht genau gleich grosse Flächen aufweisen würden wie die im Pachtvertrag aufgelisteten. Bei einigen Parzellen sei die Bewirtschaftung aufgegeben worden, beispielsweise wegen der Errichtung von landwirtschaftlichen Bauten oder wegen Verbuschung. Sodann hat der Berufungsbeklagte in der vor Vorinstanz eingereichten Replik (vorinstanzliches act. I./3, S. 9 f.) festgehalten, dass es sich bei der im Pachtvertrag festgehaltenen Fläche nicht um die LN handle. Darin enthalten seien auch nicht bewirtschaftbare Flächen wie Felsen, Bäche, Wege, Gehölze usw. Von einer zugestandenen Pachtlandreduktion von 3 ha durch Verbuschung kann somit offensichtlich keine Rede sein. Die Vorinstanz hat eine Pflichtverletzung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Pachtparzellen völlig zu Recht als nicht erwiesen erachtet. Lediglich der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Verpächter in der Kündigungsbegründung vom 17. April 2015 (vorinstanzliches act. II./13) in Widerspruch zu seinen Ausführungen im vorliegenden Verfahren ausdrücklich erwähnte, dass die Bewirtschaftung nicht das Motiv für die Kündigung sei und diese nach Gesetz und Vertrag erfolgt sei.

## **E. 22**

/ 33

## **E. 23**

/ 33 ben (vgl. vorinstanzliches act. I./4 S. 16 f.) habe er im ersten Parteivortrag anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. November 2018 bestritten. Er habe begründet dargelegt, dass es nicht zutrefte, dass er die fragliche Pachtparzelle einer Drittperson zur Bewirtschaftung und diese die Parzelle einer Pferdehalterin überlassen haben soll. Vielmehr sei er Pächter dieser Parzelle geblieben. Aus der vor Vorinstanz von den Berufungsklägern eingereichten Rechtsschriften (vorinstanzliche act. I./2. [Klageantwort; S. 4, Ziff. 14] und II.4 [Duplik; S. 4 Ziff. 7]) ergeht, dass die Verpächter ihre Zustimmung zu diversen Landabtauschen gegeben haben. Insoweit ist keine Vertragsverletzung des Berufungsbeklagten auszumachen. Aus der E-Mail-Korrespondenz vom November 2015 (vorinstanzliches act. III./19) ergeht sodann, dass der Berufungsbeklagte von der Pferdehalterin nicht angefragt wurde, diese Wiese als Pferdeweide nutzen zu dürfen, und dass er auch keine Erlaubnis dazu erteilt hatte. Die entsprechenden Hinweise des Berufungsbeklagten anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung blieben unbestritten. Ausserdem hat der Berufungsbeklagte anlässlich seiner Parteibefragung glaubhaft verneint,

Pachtland der Berufungskläger unterverpachtet zu haben. Aufgrund des konkreten Beweisergebnisses kam die Vorinstanz somit zu Recht zum Ergebnis, dass die von den Berufungsklägern behauptete Verletzung der Selbstbewirtschaftungspflicht nicht nachgewiesen werden konnte. 5.7.1 Weiter machen die Berufungskläger geltend, dass die Vorinstanz den rechtswesentlichen Aspekt übergangen habe, dass die in Art. 27 Abs. 2 lit. a-e LPG aufgezählten Gründe, welche die Pachtfortsetzung als unzumutbar oder nicht gerechtfertigt erscheinen lassen nur beispielhaft seien. Sie rügen, dass die Vorinstanz verpflichtet gewesen wäre, die Pächterstreckung auch aus weiteren Gründen abzulehnen. Die Vorinstanz sei willkürlich zum Schluss gekommen, dass es sich bei keinem der Vorkommnisse um eine schwere Verletzung des Vertrags oder des Gesetzes gehandelt habe. Dies mit der aktenwidrigen Schlussfolgerung, alles sei ja wieder in Ordnung gebracht worden. Die Äcker seien ja wieder angesät worden. Das Gericht verkenne, dass aber neue Kunstwiesen angesät worden seien, die für die Flora und Fauna nicht geeignet seien und diese zerstören würden. Zudem habe die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt, indem sie von unwesentlichen 12 a, welche als Acker angelegt worden seien, ausgegangen sei anstatt von 1.7 ha als "offene Ackerfläche und Kunstwiesen" (70 a Acker) gemäss dem Bericht D.\_\_\_\_\_. Zudem übergehe die Vorinstanz stillschweigend, dass jegliche Anlegung von Äckern verboten sei bzw. der Zustimmung des Verpächters bedürftig hätte, weshalb von einem schwerwiegenden Verstoss gegen die Vertragsmodalität auszugehen sei.

#### **E. 24**

/ 33 5.7.2. Der Berufungsbeklagte hatte im vorinstanzlichen Verfahren stets behauptet, lediglich 12 a als Acker angelegt zu haben und dass dort heute eine Kunstwiese bestehe (vgl. vorinstanzliche act. I./3 [Replik, S. 8 f. Ziff. 13]). Dies blieb unbestritten. Den Berufungsklägern ist zwar zuzustimmen, soweit sie vorbringen, dass aus dem Bericht D.\_\_\_\_\_ hervorgehe, dass 70 a des Pachtlandes Ackerflächen seien. Allerdings haben sie es versäumt, dies im vorinstanzlichen Verfahren zu behaupten. Die Vorinstanz war ihrerseits trotz Geltung der beschränkten Untersuchungsmaxime nicht verpflichtet, die Akten danach zu durchforsten (vgl. vorstehend E. 2.2). Von einer offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts kann folglich keine Rede sein. Soweit die Berufungskläger behaupten, dass durch das Ansäen von Kunstwiesen Schäden für die Flora und Fauna entstanden seien, handelt es sich um eine neue (unsubstantiierte) Tatsachenbehauptung, die gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht zu hören ist (vgl. vorstehend E. 2.3). Die Berufungskläger verkennen im Übrigen, dass nicht jede Nichterfüllung oder nicht richtige Erfüllung von Vertragspflichten derart gravierend ist, dass eine Erstreckung unzumutbar ist (Benno Studer/Eduard Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Aufl., Brugg 2014, N 576). Die Pflichtverletzungen des Pächters sind in Art. 22b LPG geregelt. Bei einem Verstoss gegen die in Art. 22b LPG aufgeführten Pflichten liegt grundsätzlich eine schwerwiegende Pflichtverletzung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG vor (Benno Studer/Eduard Hofer, a.a.O., N 576). Nach dem Gesagten ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz in E. 20 des angefochtenen Entscheids anhand von Art. 22b LPG prüfte, ob eine schwerwiegende Pflichtverletzung des Berufungsbeklagten vorgelegen haben könnte und dies schliesslich verneinte.

#### **E. 25**

/ 33 tet. Entgegen den Ausführungen der Berufungskläger haben die Berufungskläger es unterlassen, die Edition aktuellerer Betriebsdaten als diejenigen von 2014 (vgl.

vorinstanzliches act. II.9) oder Unterlagen zur Zupacht zu beantragen. Die beantragten Editionen beim ALG wurden – soweit möglich – vorgenommen (vgl. vorinstanzliche act. IV./2, IV./3, V./27, V./32, V./33), so dass von einer Rechtsverweigerung oder nicht korrekter Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts keine Rede sein kann.

#### **E. 26**

/ 33 (vgl. E. 2.1), so dass auf den Vorwurf nicht weiter einzugehen ist. Im Übrigen hat der Berufungsbeklagte mit dem Bericht D.\_\_\_\_\_ belegt, dass die wirtschaftliche Existenz seines Betriebs bei Wegfall der Pachtgrundstücke bedroht ist (vgl. Bericht D.\_\_\_\_\_, vorinstanzliches act. II./14).

#### **E. 27**

/ 33 Berufungsbeklagten vorgebracht, indem dieser die Berufungskläger weder über Drittbewirtschaftung noch über die schlechte Bewirtschaftung (vgl. Verbuschung) in Kenntnis gesetzt habe bzw. dies verheimlicht habe. Dies hätte die Vorinstanz gebührend berücksichtigen müssen, indem keine bzw. nicht die maximal mögliche Pächterstreckung hätte gewährt werden dürfen. Die Vorinstanz habe widerrechtlich geschlossen, dass die Verstösse des Pächters nicht gravierend seien, weshalb ihm eine maximale Pächterstreckung gewährt werden könne. Wie voranstehend aufgezeigt, ist es den Berufungsklägern nicht gelungen, Unzumutbarkeitsgründe der Pachtfortsetzung rechtsgenügend nachzuweisen. Gemäss Art. 27 Abs. 4 LPG erstreckt der Richter die Pacht um drei bis sechs Jahre und würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstandes und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer. Gemäss der Botschaft zum LPG liegt die Erstreckungsdauer im billigen Ermessen des Richters, wobei die persönlichen Verhältnisse der Parteien, aber auch die Bedeutung, welche die Pacht bzw. die Pachtsache für die Betroffenen hat, massgeblich sind. Bei einem landwirtschaftlichen Grundstück, welches für den Zupächter von ausschlaggebender Bedeutung ist, wird der Richter an die obere Grenze des Erstreckungsrahmens gehen (vgl. Botschaft zu einem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht [LPG] vom 11. November 1981, BBl 1982 257, S. 284). Nach der Intention des Gesetzgebers sollte das Gericht bei Gewerben in der Regel eine Erstreckung um 6 Jahre vornehmen. Dasselbe gilt aber auch für Grundstücke, welche für die Existenz des Pächters von wesentlicher Bedeutung sind. Vorgesprochen wird eine Erstreckung um sechs Jahre, wenn die betreffenden Grundstücke einen Viertel oder mehr der Betriebsfläche des Pächters ausmachen (Benno Studer/Eduard Hofer, a.a.O., N 607 m.w.H.). Ausgehend von der zitierten Literatur und da mehr als ein Viertel der Betriebsfläche des Betriebs des Berufungsklägers betroffen sei, mithin das hier strittige Pachtland für den berufungsbeklagten Betrieb von wesentlicher Bedeutung sei, gewährte die Vorinstanz eine Pächterstreckung von sechs Jahren. Die nicht rechtsgenügend nachgewiesenen Vorwürfe der Berufungskläger vermögen keine unrichtige Rechtsanwendung, unrichtige Sachverhaltsfeststellung oder Unangemessenheit im angefochtenen Entscheid aufzuzeigen. Die Gewährung einer sechsjährigen Erstreckung erweist sich nach dem Gesagten als rechtmässig.

#### **E. 28**

/ 33 Parzellen die Klage in Beachtung von Art. 27 Abs. 2 lit. e LPG vollumfänglich hätte abweisen müssen. Die Behauptung, dass die von der Melioration nicht betroffenen Parzellen des Pachtvertrags in einer Bauzone gemäss RPG gelegen hätten, ist neu und

unter- liegt demzufolge dem Novenrecht gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO (vgl. E. 2.3.). Es ist nicht ersichtlich und wurde auch nicht dargelegt, dass diese neue Tatsachenbe- hauptung ohne Verzug vorgebracht wurde und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor der Vorinstanz vorgebracht werden konnte. Ob in der Berufung rechts- genügend gerügt wird, dass die Vorinstanz die Untersuchungsmaxime verletzt bzw. den Sachverhalt ungenügend festgestellt hat und das Novum damit trotzdem zulässig ist, kann vorliegend offenbleiben, da der Vorwurf ohnehin unbegründet wäre. Der Berufungsbeklagte hatte anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. November 2018 sein Rechtsbegehren dahingehend präzisiert, dass sich die Pächterstre- ckung auf die im Rahmen der Güterzusammenlegung O.1\_\_\_\_\_ definitiv zugeteil- ten Grundstücke und auf die im Pachtvertrag enthaltenen aber nicht von der Meli- oration betroffenen Parzellen (Gemeinde O.1\_\_\_\_\_ Nrn. 122, 168, 208, 211, 349, 449) bezieht. Die besagten, nicht von der Melioration betroffenen Parzellen waren seit jeher Pachtgegenstand und fraglos auch von der Erstreckungsforderung in den früheren Rechtsbegehren erfasst. Trotzdem machten die Berufungskläger zu keinem Zeitpunkt geltend, dass diese Parzellen in einer Bauzone gemäss RPG liegen würden, geschweige denn haben sie dies bewiesen bzw. Beweismittel ge- nannt. Dies obwohl gemäss Art. 27 Abs. 2 LPG die Beweislast für den Nachweis der Unzumutbarkeit und damit auch für die einzelnen Unzumutbarkeitsgründe (lit. a-e) beim Verpächter liegt. Die Berufungskläger verkennen, dass es auch im Geltungsbereich der einge- schränkten Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO) grundsätzlichen Sa- che der Parteien bleibt, Tatsächliches des Streits vorzutragen und die Beweismit- tel zu nennen. Die richterliche Frage- und Beweiserhebungspflicht betrifft keine Sachverhaltselemente, für die sich in den Parteidarstellungen keine Anhaltspunkte finden (vgl. E. 2.2.; Stephan Mazan, a.a.O., N 13 zu Art. 247 ZPO m.w.H.; BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Infolgedessen musste das Gericht, entgegen der Be- hauptung der Berufungskläger, nicht feststellen, ob die Parzellen in einer Bauzone gemäss RPG liegen könnten und die Berufung erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. Hinzuzufügen ist, dass die Berufungskläger es auch vor der Be- rufungsinstanz unterlassen haben, nachzuweisen bzw. entsprechende Beweismit- tel dafür zu nennen, dass die entsprechenden Parzellen in einer Bauzone gemäss

#### **E. 29**

/ 33 RPG liegen und mindestens teilweise nicht in den Geltungsbereich des BGGB fal- len würden. 6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die materiellen Rügen in der Berufung vollumfänglich als unbegründet erweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Infolgedessen wird die Berufung abgewiesen, soweit darauf einzu- treten ist. 7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist nachfolgend die Kostenbeschwerde des Berufungsbeklagten zu behandeln. Dabei ist zur berücksichtigen, dass die Kostenbeschwerde im Vergleich zur Berufung nur eine eingeschränkte Sachver- haltsüberprüfung erlaubt (Art. 320 ZPO; vgl. auch: Martin H. Sterchi, in: Hausheer/ Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, Art. 1-149 ZPO, Bern 2012, N 2 f. zu Art. 110 ZPO). Der Berufungsbeklagte und Beschwerdeführer verlangt, dass die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens bei diesem Verfahrensausgang vollstän- dig den Berufungsklägern auferlegt werden und diese verpflichtet werden, dem Berufungsbeklagten eine volle Parteientschädigung zu bezahlen.

#### **E. 30**

/ 33 tung des Pachtverhältnisses mit Wahrung aller Erstreckungsmöglichkeiten bei er- neuer Kündigung (vgl. Lukas Polivka, SVIT-Kommentar Mietrecht, 4. Aufl., Zürich 2018,

N 26 zu Art. 273 OR). Die Rechtslage wäre somit eine völlig andere, wäre der Berufungsbeklagte mit seinem Hauptbegehren durchgedrungen. Wäre die Kündigung aufgehoben worden, hätte auch gar nicht mehr über eine Erstreckung befunden werden müssen, womit der Aufwand des Gerichts geringer ausgefallen wäre. Mit dem Hauptbegehren auf Feststellung der Rechtsmissbräuchlichkeit und Nichtigkeit der Kündigung bzw. Ungültigkeit der Kündigung ist der Berufungsbeklagte vollständig unterlegen. Dementsprechend hat er im Umfang seines Unterliegens die Prozesskosten zu tragen.

### **E. 31**

/ 33 Wenn er diese nicht (mit) zu tragen hätte, dann wäre er dank des Eventualbegehrens weitgehend befreit von einem Prozessrisiko, profitiere aber (im Vergleich zur kumulativen Klagehäufung) bereits von einem tieferen Streitwert (Melanie Huber-Lehmann, in: AJP 200 S. 900 ff., Tücken der eventuellen Klagehäufung, S. 911 f.; in diesem Sinne auch: Adrian Urwiler/Myriam Grütter, in: Brunner/Gasser/Schwander, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Art. 1-196 ZPO, 2. Aufl., Zürich 2016, N 6 zu Art. 106 ZPO). Die berufungsbeklagte Argumentation mag allenfalls bei reinen Forderungsklagen zutreffen, nicht aber in Fällen wie dem vorliegenden, wo wir es mit Gestaltungs- klagen zu tun haben. Wie bereits ausgeführt, hat der Berufungsbeklagte mit seinem Hauptbegehren rechtlich etwas Anderes verlangt als mit dem Eventualbegehren. Er wollte damit erreichen, dass die Kündigung für rechtsmissbräuchlich und nichtig oder ungültig erklärt wird, und dass das bestehende Pachtverhältnis unverändert weiter Bestand hat. Mit dem Erstreckungsbegehren zielte er hingegen auf eine blosser Verlängerung der Pacht, wobei dies, wie er selbst ausführt, die Feststellung der gültigen Beendigung voraussetzt, was eben das genaue Gegenteil dessen ist, was er mit dem Hauptbegehren verlangt hat. Daran ändert auch nichts, dass der Streitwert der beiden Begehren gleich hoch ist. Nach dem Gesagten ist auch die Kostenbeschwerde abzuweisen.

### **E. 32**

/ 33 der Parteienschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) – der unterliegenden Partei auferlegt. Aus den vorstehenden Erwägungen wird ersichtlich, dass die Berufungskläger mit ihrer Berufung und der Berufungsbeklagte mit seiner Beschwerde jeweils vollumfänglich unterlegen sind. Demzufolge werden die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens in der Höhe von CHF 8'000.00 (4/5) den Berufungsklägern und diejenigen des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von CHF 2'000.00 (1/5) dem Berufungsbeklagten auferlegt. Die Berufungskläger haben überdies dem Berufungsbeklagten 3/5 der für das Berufs- und Beschwerdeverfahren erforderlichen Parteikosten zu ersetzen.

### **E. 36**

und ZK2 19 37) von CHF 7'178.30 geltend, bestehend aus einem Honorar nach Zeitaufwand von CHF 6'547.50 (24.25 Stunden à CHF 270.00) und Auslagen von CHF 117.60 zuzüglich 7.7% MwSt. (CHF 513.20). Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV; BR 310.250) gilt ein Stundenansatz zwischen CHF 210.00 und CHF 270.00 als üblich, weshalb maximal CHF 270.00 pro Stunde zugesprochen wird, falls eine entsprechende Honorarvereinbarung vorliegt (Art. 96 ZPO i.V.m. Art. 2 Abs. 2 Ziff. 1 HV). Vorliegend wurde eine Honorarvereinbarung mit einem Stundenansatz von CHF 270.00 eingereicht, weshalb eine Entschädigung von CHF 270.00 pro Stunde anerkannt wird. Zu prüfen ist sodann, ob der

geltend gemachte zeitliche Aufwand angemessen erscheint. Zu entschädigen ist nämlich nur derjenige Aufwand, der für die Prozessführung erforderlich ist (Art. 2 Abs. 2 Ziff. 2 HV, Art. 16 Abs. 2 des Anwaltsgesetzes [AnwG; BR 310.100]). Der geltend gemachte Aufwand erscheint in Anbetracht der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen und unter Berücksichtigung der eingereichten Rechtsschriften als angemessen. Entsprechend des in E. 8.1. festgelegten Verteilschlüssels haben die Berufungskläger den Berufungsbeklagten nach der Bruchteilverrechnungsmethode für das Berufungs- und das Beschwerdeverfahren insgesamt mit CHF 4'307.00 (3/5 von CHF 7'178.30) zu entschädigen.

33 / 33 III.

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