

SG_KANTONSGERICHT BZ.2006.8 vom 17. Januar 2007

Sg Kantonsgericht, 2007-01-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_BZ.2006.8

FR: SG_KANTONSGERICHT BZ.2006.8 du 17 janvier 2007

IT: SG_KANTONSGERICHT BZ.2006.8 del 17 gennaio 2007

Regeste

Art. 1 Abs. 4, 7 Abs. 1, 16 und 27 LPG (SR 221. 213.2); Art. 291 OR (SR 210). Uneinigkeit der Parteien hinsichtlich des Bestehens eines Pachtverhältnisses und der vereinbarten Pachtdauer. Beruft sich eine Partei auf eine Vertragsübernahme, setzt dies die Zustimmung aller involvierten Personen voraus. Kann ein tatsächlicher Wille zur Vertragsübernahme nicht festgestellt werden, bleibt zu fragen, ob die Klägerin wenigstens aufgrund des Verhaltens der beteiligten Personen nach dem Vertrauensprinzip davon ausgehen durfte, diese hätten einer Vertragsübernahme zugestimmt. Verneinung im konkreten Fall. Annahme eines - mindestens konkludent geschlossenen - Unterpachtverhältnisses, wenn der Beklagte Pächter des Grundstücks ist und die Klägerin dieses gegen Entgelt bewirtschaftete, auch ohne dass eine Zustimmung des Verpächters nachgewiesen ist. Die Zustimmungsbedürftigkeit eines Unterpachtvertrags bezweckt den Schutz des Erstkontrahenten gegenüber einem Zweitkontrahenten; eine Drittwirkung in dem Sinne, dass sie sich bei Nichtbeachtung zum Nachteil des Drittkontrahenten auswirken würde, entfaltet sie nicht. Keine Anhaltspunkte für eine ausdrückliche bzw. konkludente Vereinbarung einer gegenüber der gesetzlichen verlängerten Pachtdauer. Keine Erstreckung der Pacht bei beabsichtigter Selbstbewirtschaftung durch den Verpächter, auch wenn die Bewirtschaftung künftig in der Rechtsform einer GmbH erfolgt (Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, 17. Januar 2007, BZ.2006.8).

Erwägungen

E. 1

Die Klägerin betreibt eine Obstanlage auf den gepachteten Parzellen X, Teil A und B, und Y. Am 17. Dezember 2004 wurde ihr die Pacht der Parzellen X, Teil B, und Y von den Beklagten, welche Aktionäre der Klägerin sind, per 1. April 2006 gekündigt (vgl. kläg.act. 1 = bekl.act. 9). Die Klägerin widersetzt sich dieser Kündigung. Mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, bestreitet sie, dass die Beklagten ihr gegenüber als Verpächter anzusehen sind. Mit Bezug auf die Parzelle Y hält sie eine Kündigung frühestens auf den 11. November 2022 für möglich.

E. 2

Nachdem anlässlich der vor der Schlichtungsstelle durchgeführten Verhandlung keine Einigung gefunden werden konnte (vgl. vi-act. 1), erhob die Klägerin am 6. Juli 2005 Klage an das Kreisgericht mit den oben wiedergegebenen Rechtsbegehren. Mit Klageantwort vom 22. Juli 2005 (vi-act. 5) ersuchten die Beklagten um Abweisung der Klage sowie um Feststellung, dass die Pacht am 31. März 2006 ende.

E. 3

Mit Entscheid vom 3. November 2005 (begründet versandt am 27. Dezember 2005; zugestellt am 28. Dezember 2005 bzw. 2. Januar 2006: vgl. vi-act. 31 und 32) stellte das Kreisgericht die Gültigkeit der Kündigung der Beklagten vom 17. Dezember 2004 per 31. März 2007 fest; im Übrigen wies es die Klage ab. Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- auferlegte es zu 4/5 der Klägerin, zu 1/5 den Beklagten. Den Beklagten sprach es eine Parteientschädigung von Fr. 4'028.55 zu.

E. 4

a) Soweit die Klägerin alsdann geltend macht, aufgrund verschiedener Umstände habe sie von einer konkludenten Zustimmung der Ortsgemeinde O zu einer Vertragsübernahme ausgehen dürfen (vgl. Berufung, 12 N 8), beruft sie sich auf das Vertrauensprinzip, bei welchem danach zu fragen ist, welche Bedeutung der Empfänger einer Willenserklärung nach Treu und Glauben bei objektiver Betrachtungsweise beimessen durfte (vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/REY, a.a.O., N 221). In der Lehre wird grundsätzlich anerkannt, dass das Vertrauensprinzip nicht nur auf die Frage nach der Richtung und dem Inhalt einer Willenserklärung, sondern bereits auf die (Vor-)Frage nach dem Erklärungscharakter eines bestimmten Verhaltens Anwendung finden kann. Auf der Seite des Erklärenden wird folglich kein Erklärungswille, ja nicht einmal das Bewusstsein vorausgesetzt, dass sein Verhalten von einem anderen als Willenserklärung aufgefasst werden kann (vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/REY, a.a.O., N 221, m.w.H.). Dennoch genügen die von der Klägerin geltend gemachten Umstände vorliegend nicht, als dass sie gestützt auf das Vertrauensprinzip von einer konkludenten Einwilligung der Ortsgemeinde O und der Beklagten in eine Vertragsübernahme hätte ausgehen dürfen: b) Zwar trifft zu, dass die Wasserrechtskonzession der Klägerin erteilt wurde (vgl. kläg.act. 32). Bei der Wasserrechtskonzession handelt es sich jedoch um eine Bewilligung aus öffentlichem Recht, welche unabhängig von den vorliegenden zivilrechtlichen Rechtsverhältnissen erteilt wird bzw. - wie die Beklagten zu Recht geltend machen (vgl. Berufungsantwort, 17 N 49; bekl. Plädoyernotizen, 6 N 26) - diese auch nicht umzugestalten vermag. Dass die Ortsgemeinde O gegen die Wasserrechtsverleihung hätte "protestieren müssen, da sie es doch nicht hätte zulassen dürfen, dass ein mit ihr in keinem Vertragsverhältnis stehender und damit unberechtigter Dritter auf ihrem Land einen Brunnen erstellt und aus diesem für 25 Jahre Wasser beziehen darf" (vgl. Berufung, 24 N 34a; kläg. Plädoyernotizen, 10 Ziff. A.1b), kann nicht gefolgert werden, zumal die Ortsgemeinde O aufgrund der entsprechenden Vertragsklauseln (kläg.act. 3 = bekl.act. 2, S. 3 Ziff. 15; kläg.act. 2, S. 1 Ziff. 04) Kenntnis von der Bewirtschaftung der Parzellen durch die Klägerin hatte und es somit der Ortsgemeinde O überlassen bleiben muss, aus welchen Motiven sie dem Bau und Betrieb der Anlage zustimmte. Auch dass die Ortsgemeinde O den Wasserzins bei der Klägerin erhob, was diese weiter behauptet (vgl. Berufung, 26 N 34c), deutet nicht darauf hin, dass die Ortsgemeinde O die Klägerin als Pächterin und Vertragspartnerin betrachtete: Die von der Klägerin eingereichte Wasserzinsrechnung aus Verbrauch 2004 bezieht sich auf das "Wasserrecht Z Nr. Gr. 17" (kläg.act. 36) und nicht auf das Wasserrecht Z Nr. Gr. 227, für welches die Konzession erteilt worden ist (vgl. kläg.act. 32). Vorliegend ist nicht ersichtlich, wie aus diesem Aktenstück etwas mit Bezug auf die streitigen Rechtsverhältnisse an der Parzelle X, Teil B, abgeleitet werden könnte. Auch dass die Ortsgemeinde O ihr Einverständnis zum Baugesuch erteilt hat, worauf die Klägerin weiter hinweist (vgl. Berufung, 26 N 34c; kläg. Plädoyernotizen, 12 Ziff. A.1d), deutet sodann nicht darauf hin, dass die Klägerin Vertragspartnerin der Ortsgemeinde O geworden ist. Zunächst ist festzuhalten, dass sich das Baugesuch unbestrittenermassen auf die Parzelle X,

Teil A, bezieht, womit ohnehin fraglich erscheint, ob daraus mit Bezug auf die streitigen Rechtsverhältnisse an der Parzelle X, Teil B, etwas abgeleitet werden könnte. Aber auch inhaltlich verfährt dieser Einwand der Klägerin nicht: Grundsätzlich kann die Baubehörde den Nachweis der Berechtigung Dritter für die Stellung eines Baugesuchs verlangen. Dabei begnügt sie sich jedoch in der Regel mit der Unterschrift des Bodeneigentümers auf den Baugesuchsplänen, ohne dass sie sich für die zivilrechtliche Ausgestaltung der Rechtsverhältnisse näher interessiert (vgl. HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 881). Ein Indiz für das Bestehen eines Vertragsverhältnisses kann somit in der Zustimmung der Ortsgemeinde O zum Baugesuch ebenso wenig wie in der Verleihung der Wasserrechtskonzession an die Klägerin gesehen werden. Mit Bezug auf die von der Klägerin beglichenen Pachtzinse, welche die Ortsgemeinde O unbestrittenermassen jeweils kommentarlos entgegengenommen hat, hat bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass dies nicht ausreichen kann, um einen konkludenten Vertragsschluss zwischen der Ortsgemeinde O und der Klägerin anzunehmen (vgl. Urteil, 12 Erw. 9b): Indem die Ortsgemeinde O die Rechnungen auch künftig dem Beklagten 1 zustellte, machte sie ausreichend deutlich, dass sie weiterhin diesen als ihren Vertragspartner betrachtete. Dem entsprachen sodann auch die (internen) Buchungsvorgänge (vgl. bekl.act. 21). Auf einen gegenteiligen Eindruck kann sich die Klägerin folglich nicht berufen. Gestützt auf Art. 68 OR ist gegen eine Entrichtung der Pachtzinse durch die Klägerin denn auch nichts einzuwenden, da es bei der Erstattung von Geldleistungen auf die Persönlichkeit des Schuldners offensichtlich nicht ankommt. Dasselbe gilt schliesslich mit Bezug auf den Einwand der Klägerin, eine konkludente Vertragsübernahme ergebe sich (auch) daraus, dass der 'Bürgernutzen' von der Ortsgemeinde O jeweils direkt bei der Klägerin bezogen und dieser bezahlt worden sei (vgl. Berufung, 25 N 34b; kläg. Plädoyernotizen, 11 f. Ziff. A.1c), was von den Beklagten grundsätzlich nicht bestritten wird (vgl. Berufungsantwort, 18 N 53). Gestützt auf Art. 68 OR konnte diese - Bürgernutzen genannte - Verpflichtung auch durch die Klägerin erfüllt werden, da es bei dieser Leistung auf die Persönlichkeit des Schuldners (erneut) nicht ankommt. Dies gilt umso mehr, als die Ortsgemeinde O aufgrund der betreffenden Klauseln in den Pachtverträgen (vgl. kläg.act. 3 = bekl.act. 2, S. 3 Ziff. 15; kläg.act. 2, S. 1 Ziff. 04) ohnehin Kenntnis davon hatte, dass die Bewirtschaftung der Parzellen durch die Klägerin erfolgte (vgl. auch Urteil, 13 Erw. 9b). Eine konkludente Einwilligung der Ortsgemeinde O in eine Vertragsübernahme durch die Klägerin lässt sich auf dieser Grundlage nicht annehmen. Zu beachten ist sodann, dass sich der Bürgernutzen unbestrittenermassen auf die Parzelle X, Teil A, bezieht. Diese ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreites. Damit erscheint fraglich, ob aus dieser Verpflichtung mit Bezug auf die streitigen Rechtsverhältnisse der Parzelle X, Teil B, überhaupt etwas abgeleitet werden kann (vgl. auch Berufungsantwort, 18 N 53). Die von der Klägerin weiter angeführten wirtschaftlichen Überlegungen, wonach die beträchtlichen Investitionen, welche die Klägerin für die Parzellen X, Teil B, und Y getätigt hat, zeigen würden, dass eine langfristige Widmung der Grundstücke beabsichtigt worden sei (vgl. Berufung, 21 f. N 33; kläg. Plädoyernotizen, 6 f. Ziff. A.1a), erweisen sich höchstens im Hinblick auf die vereinbarte Vertragsdauer als relevant und sind damit in jenem Zusammenhang (vgl. Erw. III.7e) zu überprüfen. Ein Argument für die (konkludent vereinbarte) Pächterstellung der Klägerin stellen auch sie nicht dar. c) Soweit die Klägerin schliesslich geltend macht, der Beklagte 1 hätte ihr - wahrheitswidrig - zugesichert, dass die Ortsgemeinde O mit einer Pachtübertragung einverstanden sei, worauf sie gestützt auf die weiteren Umstände nach Treu und Glauben von einer konkludenten Zustimmung der Ortsgemeinde O habe ausgehen

dürfen (Berufung, 11 N 8 f.; kläg. Plädoyernotizen, 6 Ziff. A.1), ist festzuhalten, dass diese Sachverhaltsdarstellung zwar durch die Aussagen von Herrn R im vorinstanzlichen Verfahren (vgl. vi-act. 25, S. 4) bestätigt wird, der Beklagte 1 jedoch bestreitet, der Klägerin jemals eine solche Mitteilung gemacht zu haben (vgl. vi-act. 26, S. 6 und 11). Auf die von der Klägerin zum Beweis angebotenen Zeugen- und Parteiaussagen kann es sodann nicht ankommen: Auch wenn die von der Klägerin genannten Zeugen und Parteien bei einer Befragung durch das Kantonsgericht bestätigen sollten, dass der Beklagte 1 der Klägerin mitgeteilt hat, die Ortsgemeinde O sei mit einer Übertragung der Pachtverträge einverstanden - was sie überdies selbst wahrgenommen haben müssten (vgl. Art. 108 Abs. 1 ZPO) -, vermag sie daraus letztlich nichts zu ihren Gunsten abzuleiten: Eine (allfällige) falsche Auskunft des Beklagten 1 gegenüber der Klägerin könnte höchstens Anlass dafür bieten, diesen gestützt auf den von ihm wahrheitswidrig erweckten Schein für einen dadurch bewirkten Schaden zu belangen. Ein (konkludenter) Vertragsschluss mit einer bewiesenermassen unbeteiligten Vertragspartei kann auf dieser Grundlage indessen nicht konstruiert werden. Damit können Zeugen- und Parteibefragungen zum Thema, ob der Beklagte 1 der Klägerin tatsächlich versichert hat, dass die Ortsgemeinde O mit einer Übertragung der Pachtverträge einverstanden gewesen sei, vorliegend unterbleiben. d) Zusammenfassend ist somit davon auszugehen, dass der Pachtvertrag bezüglich der Parzelle X, Teil B, nicht auf die Klägerin übertragen wurde.

E. 5

Nur beschränkt Aufschluss liefern die von der Vorinstanz abgenommenen Partei- und Zeugenaussagen hinsichtlich der Frage, ob ein (bewilligtes) Unterpachtverhältnis mit der Klägerin bestanden hat. Nachdem F seine Aussage, in der betreffenden Vertragsklausel sei eine bewilligte Unterpacht zu sehen, zurücknahm bzw. nicht so verstanden haben wollte (vi-act. 28, S. 9), bestätigte einzig G die Darstellung der Beklagten (vi-act. 29, S. 3). Dass ein - mindestens konkludent geschlossenes - Unterpachtverhältnis zwischen dem Beklagten 1 und der Klägerin bestand, ist anzunehmen, wenn der Beklagte 1 als Pächter der Parzelle X, Teil B, anzusehen ist und die Klägerin - worin sich beide Parteien einig sind - diese gegen Entgelt bewirtschaftete. Dabei spielt letztlich keine Rolle, ob die Zustimmung von der Ortsgemeinde O erteilt worden ist, wie es die Beklagten behaupten. Zwar sieht Art. 291 Abs. 1 OR, der auch in landwirtschaftlichen Pachtverhältnissen Anwendung findet (vgl. Art. 1 Abs. 4 LPG; STUDER/HOFER, a.a.O., 61; STUDER, a.a.O., N 4 zu Art. 291 OR; im Übrigen dazu schon oben: Erw. III.2a), explizit die Zustimmungsbedürftigkeit eines Unterpachtvertrags vor. Die Bestimmung bezweckt indessen den Schutz des Erstkontrahenten gegenüber einem Zweitkontrahenten. Eine "Drittwirkung" in dem Sinne, dass sie sich bei Nichtbeachtung zum Nachteil des Drittkontrahenten auswirken würde, entfaltet sie hingegen nicht (vgl. CERRUTTI, Der Untervertrag, Freiburg 1990, N 219). Daraus folgt, dass, auch wenn die Zustimmung des Hauptverpächters zur Unterpacht nicht eingeholt bzw. diese verweigert wird, ein Unterpachtvertrag gleichwohl gültig zustande kommen kann (vgl. HIGI, Zürcher Kommentar zum Obligationenrecht, Art. 275-304 OR, Zürich 2000, N 15 zu Art. 291 OR; CERRUTTI, a.a.O., N 220). Dem Hauptverpächter bleibt es freilich unbenommen, gegen den von ihm nicht gebilligten Beizug eines Dritten aus eigenem Recht vorzugehen (vgl. CERRUTTI, a.a.O., N 222 und 471 ff.). Damit braucht vorliegend nicht abschliessend geklärt zu werden, ob die Ortsgemeinde O der Unterpacht der Parzelle X, Teil B, durch die Klägerin zustimmte.

E. 6

Steht fest, dass der Beklagte 1 sowohl mit Bezug auf die Parzelle Y als auch mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, als rechtmässiger (Unter-)Verpächter anzusehen ist, war er zur Kündigung gegenüber der Klägerin berechtigt. Zu prüfen bleibt, ob die Kündigung in gültiger Weise erfolgte. a) Nach Art. 16 Abs. 1 LPG ist die Kündigung eines (Unter-)Pachtverhältnisses schriftlich auszusprechen. Diese Formvorschrift wurde vorliegend eingehalten (vgl. kläg.act. 1 = bekl.act. 9). b) Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, wenn es das Gesetz nicht anders bestimmt und die Parteien keine längere Frist vereinbart haben. Als Kündigungstermin gilt mangels anderweitiger vertraglicher Regelung der ortsübliche Frühjahrs- oder Herbsttermin auf Ende der ordentlichen erstmaligen Pachtdauer (Art. 16 i.V.m. 7 LPG). Die Beklagten haben beide Pachtverhältnisse mit Schreiben vom 17. Dezember 2004 per 1. April 2006 gekündigt (vgl. kläg.act. 1 = bekl.act. 9). Damit haben sie die vorgeschriebene Kündigungsfrist von einem Jahr und den ortsüblichen Kündigungstermin eingehalten. Zu prüfen bleibt, auf welches Datum hin die Kündigung ihre Wirkung entfaltet.

E. 7

a) Nach Art. 7 LPG beträgt die erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre, für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre. Eine kürzere Pachtdauer kann mit behördlicher Bewilligung nur bei Vorliegen bestimmter Gründe vereinbart werden (vgl. Art. 7 Abs. 2 und 3 LPG). Diese Bestimmung findet mangels anderweitiger gesetzlicher Regelung auch auf Unterpachtverhältnisse Anwendung. b) Im Berufungsverfahren gehen die Parteien nunmehr einverständlich von einem Pachtbeginn per 1. Januar 1998 aus (vgl. namentlich Berufungsantwort, 19 N 61). Nach Auffassung der Klägerin beträgt die Pachtdauer fünfundzwanzig Jahre. Davon habe sie aufgrund des Verhaltens der Parteien sowie des Umstandes, dass die getätigten Investitionen nur bei einer fünfundzwanzigjährigen Nutzungsdauer zu verantworten seien, ausgehen dürfen (vgl. Berufung, 16 N 21). Dies wird von den Beklagten bestritten, die an einer - der gesetzlichen Regelung von Art. 7 LPG entsprechenden - Pachtdauer von 9 Jahren festhalten (vgl. Berufungsantwort, 20 ff. N 64 ff.). c) Nach der allgemeinen Beweislastregel von Art. 8 ZGB hat die Klägerin die Vereinbarung einer - im Vergleich zur gesetzlichen - längeren Pachtdauer zu beweisen (vgl. Urteil, 16 Erw. 10). d) aa) Soweit die Klägerin behauptet, dass ihr eine fünfundzwanzigjährige Vertragsdauer von den Beklagten ausdrücklich zugesichert worden ist, ist festzuhalten, dass sich dies ohnehin nur auf die im Eigentum des Beklagten 1 stehende Parzelle Y beziehen kann. Mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, war dem Beklagten 1 nämlich bekannt, dass die Dauer der Unterpacht nicht über diejenige des Pachtvertrags mit der Ortsgemeinde O hinausgehen durfte, welche ihrerseits bis 11. November 2010 festgelegt worden war (vgl. kläg.act. 3 = bekl.act. 2, S. 3 Ziff. 12; vgl. auch vi.act. 26, S. 13). Dieses Wissen des Beklagten 1 als ihrer Organperson ist der Klägerin zuzurechnen (vgl. ABEGGLEN, Wissenszurechnung bei der juristischen Person und im Konzern, bei Banken und Versicherungen, Bern 2004, 190 f.). Dabei spielt keine Rolle, dass der Beklagte 1 der Klägerin seinen Pachtvertrag mit der Ortsgemeinde O zugegebenermassen nie weitergegeben hat (vgl. vi.act. 26, S. 7): Wäre die Informationsweitergabe - wie vorliegend - aufgrund der Funktion des Wissensträgers und der Bedeutung der Information für die juristische Person grundsätzlich zu erwarten gewesen, stellt die Nichtweitergabe der betreffenden Information ein Versagen der Informationsorganisation dar, welches die juristische Person zu verantworten hat (vgl. ABEGGLEN, a.a.O., 191). bb) Damit könnte eine Pachtdauer von fünfundzwanzig Jahren höchstens noch für die Parzelle Y ausdrücklich festgelegt worden sein. Auch diesbezüglich

bleibt jedoch zweifelhaft, ob der Klägerin dieser Beweis gelingt: Anlässlich seiner Befragung durch die Vorinstanz bestätigte zwar Herr R, dass eine Pachtdauer von fünfundzwanzig Jahren abgemacht worden sei (vgl. vi-act. 25, S. 4 und 6). An die genaueren Umstände, unter welchen diese Vereinbarung zustande gekommen war, vermochte er sich indessen nicht zu erinnern (vgl. vi-act. 25, S. 11). Demgegenüber bestritt der Beklagte 1 gegenüber der Vorinstanz, dass mit ihm jemals etwas derartiges abgemacht worden sei (vgl. vi-act. 26, S. 4). Der Beweis für die ausdrückliche Vereinbarung einer fünfundzwanzigjährigen Pachtdauer könnte damit höchstens noch auf der Grundlage der von der Klägerin angebotenen Zeugen- bzw. Parteiaussagen erbracht werden. Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass nach Darstellung des klägerischen Rechtsanwalts in der Berufung eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Familie R, dem Verwaltungsrat der Klägerin und den Beklagten getroffen worden sein soll (vgl. Berufung, 10 N 7), während Herr R anlässlich seiner Einvernahme vor Vorinstanz, soweit er sich an die betreffenden Umstände überhaupt erinnern konnte, ausführte, dass eine Besprechung im Beisein des Beklagten 1, seiner Person und sicher auch seiner Gattin, stattgefunden habe (vgl. vi-act. 25, S. 11). Damit ist letztlich nicht klar, wer über die betreffende Vereinbarung - sollte eine solche denn getroffen worden sein - überhaupt aus eigener Wahrnehmung zu berichten vermöchte. Befragt werden könnte allenfalls Frau R, die nach beiden Sachverhaltsversionen an der Besprechung teilgenommen haben soll. Bei Frau R handelt es sich jedoch um die Ehefrau des von der Vorinstanz bereits befragten Herrn R sowie um ein Gründungsmitglied der Klägerin. Im Hinblick auf den Prozessausgang verfügt sie damit über erkennbare eigene Interessen. Vor diesem Hintergrund würde eine allfällige Bestätigung der klägerischen Sachverhaltsdarstellung durch Frau R zur Überzeugung des Gerichts, dass eine fünfundzwanzigjährige Pachtdauer von den Parteien ausdrücklich vereinbart worden ist, (noch) nicht genügen. Somit rechtfertigt es sich, von einer Einvernahme von Frau R abzusehen, zumal vorliegend auch keine Indizien bestehen, welche bei der Würdigung der Aussagen mitberücksichtigt werden könnten (vgl. LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 3c zu Art. 101 ZPO; LEUENBERGER, Beweis, in: Hangartner Yvo [Hrsg.], Das st. gallische Zivilprozessgesetz, St. Gallen 1991, 105 ff., 149; GULDENER, Beweiswürdigung und Beweislast, Zürich 1955, 16; GVP 1985 Nr. 58, S. 125 f.). e) Im Übrigen stützt die Klägerin ihre Argumentation im Wesentlichen darauf, dass sie aufgrund des Amortisationshorizonts der getätigten Investitionen von einer Vertragsdauer von fünfundzwanzig Jahren ausgehen dürfen, zumal ihr das Pachtland von der Familie R (Parzelle X, Teil A) für den gleichen Zeitraum überlassen worden sei. Damit bezieht sie sich erneut auf das Vertrauensprinzip (vgl. schon oben, Erw. III.4a). Zunächst ist festzuhalten, dass die Argumentation der Klägerin auch diesbezüglich höchstens für die Pachtdauer der Parzelle Y greifen könnte. Mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, war der Klägerin aufgrund des Wissens ihrer Organperson, welches ihr zuzurechnen ist (dazu bereits oben: Erw. III.7d.aa), bekannt, dass die Dauer der Unterpacht die Dauer der bis 11. November 2010 festgelegten ordentlichen Pacht nicht übersteigen durfte. Damit durfte sie aber nach Treu und Glauben auch nicht annehmen, dass ihr der Beklagte 1 die Parzelle für fünfundzwanzig Jahre unterverpachten wollte. Zu prüfen bleibt die konkludente Vereinbarung einer Pachtdauer von fünfundzwanzig Jahren indessen für die Parzelle Y: f) aa) Die Klägerin führt aus, dass sie für die Erweiterung der Anlage auf dem Eigen- und Pachtland des Beklagten 1 (Parzellen Y und X, Teil B) einen erheblichen Betrag für Anpflanzungen, Wasserfassung, Bewässerung, Beregnung und Maschineninventar aufgewendet habe. Diese Investitionen

würden betriebswirtschaftlich über fünfundzwanzig Jahre abgeschrieben, was der Lebensdauer der Beregnungsanlage sowie zwei Generationen von Anpflanzungen entspreche (vgl. Berufung, 21 N 33). Die Beklagten bestreiten grundsätzlich nicht, dass die Klägerin Investitionsgüter mit erheblicher Amortisationsdauer, darunter auch solche mit einer Amortisationsdauer von 20 bis 30 Jahren, angeschafft hat (vgl. Berufungsantwort, 20 N 66; bekl. Plädoyernotizen, 8 N 35). Sie bestreiten jedoch die Relevanz dieses Umstands für die vereinbarte Pachtdauer. bb) Vorliegend besteht letztlich keine Gewissheit darüber, dass Herr R und der Beklagte 1 im Hinblick auf den Betrieb einer gemeinsamen Obstanlage für einzelne Investitionsgüter tatsächlich einverständlich von einer Amortisationsdauer von exakt fünfundzwanzig Jahren ausgegangen sind. Zwar führte Herr R anlässlich seiner Befragung durch die Vorinstanz aus, dass man sich einig gewesen sei, dass eine vernünftige Nutzungsdauer im Hinblick auf die geplanten Investitionen etwa auf fünfundzwanzig Jahre festgelegt werden müsse (vgl. vi-act. 25, S. 4). Der Beklagte 1 bestätigte dies indessen nicht. Die Amortisationsdauer eines Investitionsgutes wird abhängig vom Kapitaleinsatz und den mutmasslichen Kapitalrückflüssen über die Zeit festgelegt. Letztlich handelt es sich dabei um eine Schätzung, welche unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Erwägungen vorgenommen wird. Dass im Hinblick auf die von der Klägerin vorliegend getätigten Investitionen einzig eine Amortisationsdauer von fünfundzwanzig Jahren als vernünftig erscheint, ist nicht anzunehmen. Demzufolge können - mangels Erheblichkeit - auch die von der Klägerin angebotenen Partei- und Zeugenaussagen sowie die Einholung einer Expertise (vgl. Berufung, 21 N 33) unterbleiben. Gemäss Schreiben von K, Landwirtschaftliche Beratung, auf welches sich auch die Klägerin bezieht (vgl. Berufung, 21 N 33), beträgt die Abschreibungsdauer für die Erdleitungen der Beregnungsanlage denn auch dreissig, jene für die Überflurleitungen zwanzig Jahre, wobei einleitend festgehalten wird, dass dies "immer noch relativ hoch" sei (vgl. kläg.act. 25, S. 1 und 2). Für die Maschinen wird in diesem Schreiben eine Abschreibungsdauer von zehn, für weitere Investitionen (Pflanzbeet, Regendach) eine solche von zwölf bis fünfzehn Jahren angenommen. Damit durfte die Klägerin allein auf Grundlage der Grössenordnung der geplanten Investitionen und des sich daraus ergebenden Amortisationshorizontes in guten Treuen wohl von einer langfristigen Widmung des Grundstücks, nicht aber von einer exakt auf fünfundzwanzig Jahre festgelegten Pachtdauer ausgehen. g) Aus den Ausführungen der Klägerin geht weiter hervor, dass sie auch aufgrund der ihr für fünfundzwanzig Jahre erteilten Wasserrechtskonzession auf eine ebenso lange Pachtdauer geschlossen haben will (vgl. auch Berufungsantwort, 20 N 66). Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Wasserrechtsverleihung an die Klägerin am 30. März 1998 erfolgte (vgl. kläg.act. 32). Nach einhelliger Darstellung der Parteien hat die Klägerin die Pacht aber bereits am 1. Januar 1998 angetreten. Damit dürfte die Pachtdauer von den Parteien noch unbeeinflusst von der Dauer der Wasserrechtskonzession festgelegt worden sein. Eine spätere "Anpassung" der Pachtdauer an die Dauer der Wasserrechtskonzession durfte die Klägerin nach Treu und Glauben vorliegend ebenfalls nicht ohne weiteres annehmen: Die Wasserrechtskonzession wurde der Klägerin vom Baudepartement für eine Dauer von fünfundzwanzig Jahren erteilt, wobei die Verleihdauer an diejenige des Wasserrechts Nr. Gr. 71 "Z" der Ortsgemeinde O angeglichen wurde (vgl. kläg.act. 32, S. 4; vgl. auch Urteil, 16 Erw. 10). Ein Anhaltspunkt für ein irgendwie geartetes und unter Zuhilfenahme des Vertrauensprinzips auslegbares Verhalten des Beklagten 1, welches überdies die Klägerin darzulegen hätte, ergibt sich auf dieser Grundlage daher nicht. Daran ändert auch nichts, dass die Klägerin in ihrer nachträglichen Eingabe (act. B/12) ausführt, dass der zuständige Mitarbeiter des Amtes für

Umweltschutz, N, die gewünschte Nutzungsdauer mit Herrn R und dem Beklagten 1 besprochen und diese ausdrücklich angefragt habe, ob die Dauer des Wasserrechts von fünfundzwanzig Jahren zur Amortisation der geplanten Erweiterung der Anlage genüge, wobei sie sich u.a. auf die Zeugenaussage von Herrn N beruft (Nachträgliche Eingabe, 23 f. N 48). Die Beklagten haben bereits in ihrem Plädoyer im vorinstanzlichen Verfahren darauf hingewiesen, dass die Wasserrechtsdauer aus verwaltungsökonomischen Gründen der Dauer des bereits bestehenden Wasserrechts der Ortsgemeinde O angeglichen worden sei (vi-act. 22, 9 N 46). Insofern handelt es sich bei diesem - in der Berufungsantwort erneut geltend gemachten (vgl. Berufungsantwort, 22 N 76) - Vorbringen um keine neue Behauptung, welche eine nachträgliche Eingabe im Berufungsverfahren zu rechtfertigen vermöchte. Die diesbezüglichen Ausführungen der Klägerin sind demnach nicht zu berücksichtigen. h) Schliesslich fragt sich, ob die Klägerin gestützt auf die Tatsache, dass der Beklagte 1 zugegebenermassen nie darauf hingewiesen hat, dass für die von ihm verpachtete Parzelle Y die gesetzliche Vertragsdauer gelten soll (vgl. vi-act. 26, S. 12), von einer fünfundzwanzigjährigen Pachtdauer ausgehen durfte (vgl. Berufung, 10 N 7). Auch dieses Argument verfängt vorliegend jedoch nicht, da nicht mit Sicherheit feststeht, für welche Dauer die Eheleute R der Klägerin ihr eigenes Grundstück (Parzelle X, Teil A) unterverpachteten. Dies vermöchte höchstens Frau R zu bezeugen, auf deren Einvernahme jedoch vorliegend - aus den bereits erwähnten Gründen (vgl. Erw. III.7d.bb) - verzichtet werden kann. i) Insgesamt ergibt sich somit, dass die Klägerin den Beweis für eine von den Parteien (ausdrücklich oder konkludent) vereinbarte längere Pachtdauer nicht zu erbringen vermag. Dabei kann mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, und mangels anderweitiger Anhaltspunkte auch nicht genügen, dass der Pachtvertrag zwischen den Beklagten 1 und der Ortsgemeinde O eine feste Pachtdauer bis 11. November 2010 vorsieht. Vorliegend gilt demgemäss die gesetzliche Pachtdauer von neun Jahren (vgl. Art. 7 Abs. 1 LPG), womit die Kündigung ihre Wirkung - wie von der Vorinstanz zutreffend festgehalten (vgl. Urteil, 17 Erw. 10) - auf den der gesetzlichen Vertragsdauer folgenden ordentlichen Frühjahrstermin, folglich per 31. März 2007, entfaltet.

E. 8

Die Klägerin beantragt für den Fall, dass das Gericht die Wirksamkeit der Kündigung auf einen früheren Termin als den 11. November 2022 hin annimmt, die Erstreckung der Pacht (vgl. Berufung, 29 N 40). a) Gemäss Art. 27 LPG erstreckt der Richter die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist. Hat - wie vorliegend - der Verpächter gekündigt, so muss dieser nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Unzumutbarkeit liegt insbesondere vor, wenn der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selbst bewirtschaften will (vgl. Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG). Die Beweislast dafür obliegt in jedem Fall dem Verpächter (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., 173). Bei einer Unterpacht kann die Erstreckung lediglich für die Dauer des Hauptpachtverhältnisses erfolgen (vgl. Art. 273b Abs. 1 i.V.m. 300 Abs. 1 OR und 1 Abs. 4 LPG; vgl. auch MÜLLER, Der landwirtschaftliche Pachtvertrag, in: Hangartner [Hrsg.], Das neue landwirtschaftliche Pachtrecht, Schriftenreihe des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, St. Gallen 1986, 24). Daraus ergibt sich für den vorliegenden Fall, dass die Unterpacht mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, von Vornherein nur bis 11. November 2010 erstreckt werden könnte (vgl. kläg.act. 3 = bekl.act. 2). b) Nach Darstellung der Beklagten dient die Kündigung einzig dem Zweck, die Parzellen fortan selbst zu bewirtschaften (vgl. Klageantwort, 8 N 23; Berufungsantwort, 23 N 78). Im

vorinstanzlichen Verfahren bestritt die Klägerin - zumindest andeutungsweise -, dass eine Selbstbewirtschaftung in der Rechtsform einer GmbH erfolgen könne (vgl. Klageschrift, 13 Ziff. III.5). Daran hält sie auch im Berufungsverfahren fest (vgl. Berufung, 32 N 43). Bereits die Vorinstanz führte zutreffend aus, dass es nicht in Widerspruch zum Erfordernis der Selbstbewirtschaftung stehen muss, wenn sich die Beklagten entschlossen haben, die Bewirtschaftung künftig in der Rechtsform einer GmbH vorzunehmen (vgl. Urteil, 18 Erw. 11). Auch im bürgerlichen Erbrecht, an welchem sich das landwirtschaftliche Pachtrecht hinsichtlich des Begriffs der Selbstbewirtschaftung orientiert (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., 177; MÜLLER, a.a.O., 39), wird die Selbstbewirtschaftung durch juristische Personen grundsätzlich anerkannt (vgl. z.B. BEELER, Bürgerliches Erbrecht, Zürich 1998, 111). Vorausgesetzt wird jedoch, dass die Mitglieder den Betrieb nicht nur persönlich leiten können und wollen, sondern dass sie sich bei der Bewirtschaftung in wesentlichem Umfang auch selbst betätigen (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., 177). Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte, dass dies nicht der Fall sein könnte, zumal die Beklagten das Land bereits vor der Gründung der Klägerin selbst bewirtschafteten und die Klägerin diesbezüglich auch keine substantiierten Zweifel vorbringt. c) Die Klägerin führt weiter aus, dass, selbst wenn sich die Beklagten als Inhaber einer GmbH auf Selbstbewirtschaftung berufen könnten, eine Erstreckung nicht unzumutbar sei. Ihr Interesse auf Schutz des durch Zusicherungen der Beklagten und deren bis Ende 2004 damit übereinstimmendes Verhalten erweckten Vertrauens hinsichtlich des dauerhaften Bestandes des Pachtverhältnisses sei in jedem Fall höher zu gewichten als das Interesse der Beklagten, nachträglich ihre Meinung ändern zu wollen (vgl. Berufung, 32 N 43). Die Klägerin verkennt bei dieser Argumentation, dass kein Raum für die Anwendung richterlichen Ermessens besteht, wenn - wie vorliegend - ein Unzumutbarkeits-/Recht-fertigungsgrund nach Art. 27 Abs. 2 LPG vom Verpächter nachgewiesen worden ist: In diesem Fall darf der Richter die Erstreckung nicht bewilligen (vgl. HOFER/STUDER, a.a.O., 173). Damit kann auch offen bleiben, ob allenfalls in der zerrütteten Beziehung zwischen den Beklagten und der Klägerin ein weiterer Grund liegen könnte, der eine Fortsetzung der Pacht ebenfalls als unzumutbar oder ungerechtfertigt erscheinen liesse (vgl. HOFER/STUDER, a.a.O., 174). d) Der Klägerin kann somit keine Erstreckung gewährt werden. Es bleibt ihr aber unbenommen, von den Beklagten für die von ihr getätigten Investitionen gestützt auf Art. 23 Abs. 2 LPG eine Entschädigung zu beanspruchen.

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