

SO_GERICHTE ZKBER.2018.82 vom 23. April 2019

SO Obergericht, 2019-04-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2018.82

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2018.82 du 23 avril 2019

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2018.82 del 23 aprile 2019

Erwägungen

E. 17

Februar 1998 fand eine Kapitalerhöhung um weitere 50 Aktien bei der C.____ AG statt. B.____ erhielt dabei 39 Aktien, D.____ 10 Aktien und A.____ 1 Aktie. Gemäss Aktionärsbindungsvertrag vom 29. Juni 1998 sollten alle 11 Namenaktien von A.____ und D.____ nach Beendigung der Pacht entschädigungslos an B.____ fallen. 1.8 Der F.____ wurde ursprünglich an D.____ verpachtet. Nachdem dieser das Pensionsalter erreicht hatte, verpachteten die C.____ AG und B.____ A.____ mit zwei separaten Pachtverträgen vom 17. Februar 1998 die je in ihrem Eigentum stehenden Pachtgrundstücke. Am 5. März 2011 unterschrieben A.____ als Pächterin und B.____ als Verpächter einen «Anhang zum Pachtvertrag» (Anhang zu den Pachtverträgen vom 17. Februar 1998). Darin vereinbarten die Parteien, das Pachtverhältnis werde befristet bis 31. Dezember 2016 festgesetzt. 1.9 Mit Schreiben vom 26. Dezember 2015 kündigte B.____ den Pachtvertrag per 31. Dezember 2016. Er machte geltend, sein Sohn E.____ wolle den F.____ dereinst bewirtschaften. 2.1 Mit Eingabe vom 8. Juli 2016 erhob A.____ (nachfolgend: Klägerin) beim Richteramt Thal-Gäu Klage gegen B.____ und die C.____ AG (nachfolgend: Beklagter/Beklagte, die Beklagten) wie folgt: 1. Es sei festzustellen, dass der zwischen den Parteien am 5. März 2011 abgeschlossene Pachtvertrag sowie die von den Beklagten [...] ausgesprochene Kündigung vom 26. Dezember 2015 nichtig sind. 2. Eventualiter sei festzustellen, dass der zwischen den Parteien am 5. März 2011 abgeschlossene Pachtvertrag sowie die Kündigung vom 26. Dezember 2015 in Bezug auf die sich im Eigentum der Beklagten [...] stehenden Grundstücke GB [...] Nr. [...] und Nr. [...] sowie GB [...] Nr. [...], Nr. [...], Nr. [...] und Nr. [...] nichtig sind. In diesem Falle sei das zwischen der Klägerin und dem Beklagten [...] bestehende Pachtverhältnis betreffend die Grundstücke GB [...] Nr. [...] und Nr. [...] um sechs Jahre und somit bis am 31. Dezember 2022 zu erstrecken. 3. Sub-Eventualiter sei festzustellen, dass das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene befristete Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe F.____ ordentlich am 31. Dezember 2019 endet. 4. Sub-Sub-Eventualiter sei das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene befristete Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe F.____ um sechs Jahre und somit bis am 31. Dezember 2022 zu erstrecken. 5. Sub-Sub-Sub-Eventualiter sei das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe F.____ nach richterlichem Ermessen zu erstrecken (Art. 27 Abs. 4 LPG). 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten des Beklagten [...]. 2.2 Mit Urteil vom 1. Juni 2017 wies der Amtsgerichtspräsident die Klage ab. 2.3 Das Obergericht des Kantons Solothurn hiess die von der Klägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) gegen diesen Entscheid erhobene Berufung mit Urteil vom 5. April 2018 gut. Es erwog, da der Verkauf vom 3. Januar 1995 nicht bewilligt worden sei, sei er im Sinne von Art. 70 BGG als nichtig zu qualifizieren. Für die Kapitalerhöhung liege

ebenfalls keine Bewilligung vor. Der Beklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagter) sei folglich nie Mehrheitsaktionär der Beklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) geworden und zu deren Vertretung befugt gewesen. Folglich seien auch sämtliche nachfolgenden Geschäfte, insbesondere der Pachtvertrag vom 5. März 2011 und die Kündigung vom 26. Dezember 2015 nichtig. 2.4 In teilweiser Gutheissung der von den Berufungsbeklagten am 4. Mai 2018 erhobenen Beschwerde hob das Bundesgericht das Urteil des Obergerichts vom 5. April 2018 auf und wies die Klage insofern ab, als sie die Feststellung der Nichtigkeit des Pachtvertrages vom 5. März 2011 und der Kündigung vom 26. Dezember 2015 betraf. Es erwog, der Vertrag vom 3. Januar 1995 sei nach wie vor schwebend ungültig, aber nicht nichtig. Ob der Aktienerwerb vom 3. Januar 1995 gültig sei oder nicht, stehe noch nicht fest. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages am 5. März 2011 und der Kündigung am 26. Dezember 2015 habe der Berufungsbeklagte als einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat die Aktiengesellschaft vertreten können (Art. 718 OR). Die Sache wurde bezüglich die Frage der Erstreckung des Pachtverhältnisses zu neuer Beurteilung an das Obergericht zurückgewiesen. 3.1 Mit Verfügung vom 11. Dezember 2018 stellte der Präsident der Zivilkammer fest, vom bundesgerichtlichen Urteil werde Kenntnis genommen und das Urteil demnächst gefällt. 3.2 Mit Eingabe vom 21. Januar 2019 stellte die Berufungsklägerin den Verfahrens Antrag, es sei das vorliegende Verfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids betreffend die Erteilung der Erwerbsbewilligung für den Kaufvertrag vom 3. Januar 1995 zu sistieren. 3.3 Die Berufungsbeklagten schlossen mit Eingabe vom 26. März 2019 auf Abweisung des Sistierungsantrags. 3.4 Mit Präsidialverfügung vom 28. März 2019 wurde der Sistierungsantrag abgewiesen. 4. Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanz und des Bundesgerichts wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachstehend darauf einzugehen. II. 1.1 Vorliegend ist nur noch über eine allfällige Pächterstreckung zu befinden. 1.2 Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist (vgl. Art. 27 Abs. 1 Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, LPG, SR 221.213.2). Nach Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG ist die Fortsetzung der Pacht unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn der Verpächter, sein Ehegatte, seine eingetragene Partnerin oder sein eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will. 2. Der Vorderrichter, welcher die Erstreckung der Pacht zufolge Unzumutbarkeit verneinte, erwog, die Beklagten würden sich auf Eigenbedarf zugunsten des Sohnes des Beklagten berufen. Die Beklagten müssten deshalb rechtsgenügend darlegen, dass der Sohn des Beklagten den Hof und das Gewerbe übernehmen und eigenständig bearbeiten, respektive leiten möchte. E.____, der Sohn des Beklagten, sei als Zeuge befragt worden. Die Klägerin zweifle an der Verwertbarkeit seiner Zeugenaussage. Der Zeuge habe zu Protokoll gegeben, dass er sich mit dem Anwalt der Beklagten getroffen habe. Die Kontaktaufnahme mit einem Zeugen sei nicht per se verboten. Vorliegend könne nicht genau eruiert werden, was die Beklagten mit dem Zeugen besprochen hätten. Die Aussagekraft des Zeugen sei somit zu einem gewissen Mass mit Vorsicht zu geniessen. Der Zeuge, mit seinem Übernahmeinteresse an den betroffenen Pachtgegenständen, sei der Grund für den vorliegenden Rechtsstreit. Er werde über bzw. in den Sachverhalt entsprechend informiert und involviert gewesen sein. Unbestritten sei, dass E.____ eine landwirtschaftliche Ausbildung genossen habe, welche ihn als Direktzahlungsempfänger berechtige. Ferner sei unbestritten, dass E.____ bereits über landwirtschaftliche Erfahrung verfüge. Sein Interesse an der Übernahme und zukünftigen Bewirtschaftung des Hofes sei glaubhaft. Ein Bewirtschaftungskonzept sei für die

Beurteilung eines allfälligen Unzumutbarkeitsgrundes nicht erforderlich. Unproblematisch sei die Situation bezüglich der Grundstücke im Eigentum des Beklagten. Eine Erstreckung der Pacht bezüglich dieser landwirtschaftlichen Grundstücke erscheine daher unzumutbar. Bezüglich der Grundstücke im Eigentum der Berufungsbeklagten ergebe sich Folgendes: Eine juristische Person könne sich auf den Eigenbedarf eines Mietobjektes berufen, wenn es dem Erreichen des Gesellschaftszweckes dienlich sei. Der im Handelsregister eingetragene Zweck der C.____ AG laute wie folgt: «Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes; kann Grundstücke erwerben, veräussern und verpachten». Die Beklagte sei zum alleinigen Zweck gegründet worden, den F.____ mitsamt seinen Grundstücken effektiv zu bewirtschaften. Der Eigenbedarf der Beklagten zugunsten der Nachkommenschaft ihres Mehrheitsaktionärs sei durchaus ein geeignetes Vorgehen, damit der Gesellschaftszweck weiterhin gewährleistet werden könne. In diesem Sinne könne sich somit auch eine juristische Person auf den Eigenbedarf nach Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG berufen, weshalb eine Fristerstreckung auch für die Beklagte unzumutbar sei. 3.1 Die Berufungsklägerin bringt vor, der Ausnahmetatbestand von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG komme vorliegend nicht zum Tragen. E.____ werde nur vorgeschoben, um eine mögliche Pächterstreckung zu verhindern. Ein Betriebs- oder Bewirtschaftungskonzept habe E.____ nicht. Auch habe er keinen Bezug zu [...]. Bereits im Jahr 2010 sei E.____ als Selbstbewirtschafter vorgeschoben worden, obwohl dieser gemäss seinen eigenen Ausführungen noch keine Ausbildung gehabt habe und nach [...] ausgewandert sei. E.____ sei vom Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten instruiert worden. Dies führe dazu, dass die Ausführungen von E.____ nicht verwertbar seien. Bei korrekter Würdigung der Aussagen von E.____ hätte die Vorinstanz zum Schluss kommen müssen, dass E.____ nicht als Selbstbewirtschafter nach Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG zu betrachten sei. Damit die Berufungsbeklagte als Selbstbewirtschafterin gelten könnte, müsste ihr Mehrheitsaktionär, also der Berufungsbeklagte, persönlich die Voraussetzungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen. Da der Berufungsbeklagte als Selbstbewirtschafter nicht in Frage komme, bleibe für die von der Vorinstanz herangezogene Unzumutbarkeit der Pächterstreckung nach Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG kein Raum. Die von E.____ als Sohn des Berufungsbeklagten angestrebte Selbstbewirtschaftung des F.____ sei für die Beurteilung der Selbstbewirtschaftung nach Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG unbeachtlich. Nach dem Gesagten stehe somit fest, dass keine Unzumutbarkeitsgründe für die Pächterstreckung vorliegen würden und die Pacht entsprechend zu erstrecken sei. 3.2 Die Berufungsbeklagten entgegnen, E.____ habe die Ausbildung zum Nebenerwerbslandwirt gemacht, um den F.____ als Selbstbewirtschafter zu übernehmen. Die damit verbundenen Aufwendungen und Kosten würden nicht unternommen, nur um in einem möglicherweise stattfindenden Zivilprozess über die Pächterstreckung einen Unzumutbarkeitsgrund vorzugaukeln. E.____ verfüge über die benötigte Ausbildung sowie Erfahrung, um einen landwirtschaftlichen Betrieb zu leiten. E.____ habe erwiesenermassen die Absicht, den F.____ zu übernehmen und landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Auch seine Ausbildung als Landmaschinenmechaniker sowie die neun Monate Erfahrung auf einem Hof in [...] dienten dazu. Dem Kündigungsschreiben vom 27. Dezember 2010 sei zu entnehmen, dass eine Selbstbewirtschaftung durch E.____ beabsichtigt worden sei. Entsprechend sei auch der Zusatzvertrag vom 15. März 2011 befristet worden. Ein Betriebskonzept sei nicht vorausgesetzt. E.____ habe in der Zeugeneinvernahme vom 15. Mai 2017 ausgesagt, dass er auf dem F.____ mit seiner Partnerin zusammen Mutterkuhhaltung und Ackeranbau (Dinkel, Mais, Weizen, Gersten) betreiben möchte. E.____ habe seinen Vater, den Berufungsbeklagten, zu der Besprechung beim Rechtsvertreter im Vorfeld zur

Hauptverhandlung begleitet. Diese Besprechung habe aber nicht der Instruktion des Zeugen gedient. Sämtliche gemachten Aussagen des Zeugen E. ___ basierten auf Vorwissen bzw. seien objektiviert und würden sich nicht auf kurzfristige Instruktion herleiten lassen. Es wäre realitätsfremd anzunehmen, dass sich der Berufungsbeklagte und sein Sohn nicht über die Streitsache ausgetauscht hätten. Es sei unbestritten, dass bei einer juristischen Person der Inhaber der Mehrheitsbeteiligung die Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung erfüllen könne. Bei der Beurteilung der Eignung zur Selbstbewirtschaftung, werde auch ein Nachkomme berücksichtigt, welcher geeignet und willens sei, das Gewerbe selbst zu bewirtschaften. Eine Erstreckung des Pachtverhältnisses sei nach dem Gesagten für die Berufungsbeklagten unzumutbar. 4.1 Zu klären ist in einem ersten Schritt, ob E. ___ überhaupt als Selbstbewirtschaftler gelten könnte. 4.2 Das Gesetz kennt keine Legaldefinition des Selbstbewirtschafters im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG. Der Begriff der Selbstbewirtschaftung ist nach der Rechtsprechung im Landwirtschaftsrecht jedoch einheitlich auszulegen (vgl. BGE 115 II 181 E. 2a). Im Zusammenhang mit dem mittlerweile aufgehobenen Art. 621 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) hat das Bundesgericht dabei erwogen, Selbstbewirtschaftung liege nicht schon dann vor, wenn der Bewerber das Gewerbe selber leiten wolle und könne, vielmehr sei darüber hinaus erforderlich, dass er sich darin in wesentlichem Umfang persönlich betätige (BGE 107 II 30 E. 2). Im Zusammenhang mit Art. 15 Abs. 1 und Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG hielt das Bundesgericht ebenfalls fest, Selbstbewirtschaftler im Sinne dieser Bestimmungen seien nur Bauern, die sich mit ihren Angehörigen in wesentlichem Umfang selbst auf dem Grundstück betätigten (BGE 115 II 181 E. 2a mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung wurde grundsätzlich in Art. 9 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11), an welchem sich das landwirtschaftliche Pachtrecht hinsichtlich des Begriffs der Selbstbewirtschaftung orientiert, verankert (vgl. Benno Studer et al. [Hrsg.], Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum LPG, Brugg, 2014, N 581 ff.). So ist nach Art. 9 Abs. 1 BGBB Selbstbewirtschaftler, wer den landwirtschaftlichen Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist nach Art. 9 Abs. 2 BGBB, wer die nach landesüblicher Vorstellung notwendigen Fähigkeiten besitzt, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich zu leiten. Dementsprechend erfüllt die Voraussetzung als Selbstbewirtschaftler im Landwirtschaftsrecht (und damit im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG), wer das landwirtschaftliche Gewerbe persönlich leitet, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Bodens anfallenden Arbeiten zu einem wesentlichen Teil selber verrichtet und zudem die hierfür notwendige Eignung besitzt. Den Boden selber bearbeiten bedeutet dabei, die im Betrieb anfallenden Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inkl. Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber zu verrichten, wobei als Selbstbewirtschaftler auch gelten kann, wer die landwirtschaftliche Tätigkeit lediglich als Freizeitbeschäftigung ausübt (BGE 138 III 548 E. 7.2.1). Die Eignung zur Selbstbewirtschaftung ist sodann in der Regel nur gegeben, wenn die betreffende Person eine landwirtschaftliche Schule besucht hat (vgl. Botschaft zum BGBB, BBl 1988 III 988, Ziff. 221.3 zu Art. 10 E-BGBB). Der Selbstbewirtschaftler muss jedoch nicht nur nachweisen, dass er die Voraussetzungen als Selbstbewirtschaftler erfüllt, die Selbstbewirtschaftung also praktisch möglich ist, sondern auch, dass die Selbstbewirtschaftung ernstlich gewollt ist. Dieser Nachweis ist erbracht, wenn genügend

Grund zur Annahme besteht, dass der angebliche Selbstbewirtschafter das Gewerbe tatsächlich langfristig selbst bewirtschaften will. Da sich dieser Wille auf eine zukünftige Tätigkeit erstreckt und es sich somit um einen inneren Vorgang handelt, kann der Beweis naturgemäss lediglich über den Nachweis von äusseren Tatsachen erfolgen, welche auf diesen Willen schliessen lassen. Kriterien hierzu bilden einerseits die im Hinblick auf die Selbstbewirtschaftung bereits getroffenen Anstalten, andererseits, welche Situation der Verpächter zugunsten der Selbstbewirtschaftung aufgeben muss (Studer, a.a.O., N 584 und 586). Als Nachweis geeignet ist insbesondere die Vorlage eines Betriebs- oder Bewirtschaftungskonzepts (vgl. dazu die Kasuistik zu Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG bei Studer, a.a.O., N 587). Der Nachweis ist erbracht, wenn die Selbstbewirtschaftung unter Einbezug aller Gegebenheiten glaubhaft und realistisch erscheint (vgl. Eduard Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, Brugg 2011, Art. 9 N 45).

4.3 Bereits aus dem Kündigungsschreiben vom 27. Dezember 2010 wie auch aus dem Kündigungsschreiben vom 26. Dezember 2015 geht hervor, dass der F. ___ an E. ___ verpachtet werden sollte. Schon zu Beginn des Verfahrens wurde geltend gemacht, eine Pächterstreckung sei unzumutbar. Die Berufungsbeklagten haben vor Vorinstanz ausgeführt, dass E. ___ seit seiner Kindheit auf dem Landwirtschaftsbetrieb der Eltern mitarbeite, eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert habe und seit Jahren auf dem Landwirtschaftsbetrieb seines Bruders im Nebenerwerb mitarbeite und somit fachlich und persönlich geeignet und Willens sei, den F. ___ als Selbstbewirtschafter zu bewirtschaften. Die Berufungsklägerin hingegen hat von Anfang an geltend gemacht, E. ___ werde nur pro forma aufgeführt. E. ___, Sohn (und Bruder) eines Landwirten, Absolvent einer landwirtschaftlichen Schule, Direktzahlungsberechtigter und gelernter Landmaschinenmechaniker erfüllt die Voraussetzungen eines Selbstbewirtschafters. Dass er kein ausgearbeitetes Betriebs- oder Bewirtschaftungskonzept vorgelegt hat, kann ihm nicht zum Nachteil gereichen, zumal es sich bei der geplanten Selbstbewirtschaftung lediglich um einen Nebenbetrieb handeln soll. E. ___ hat zumindest in den Grundzügen die Art und Weise der geplanten Selbstbewirtschaftung dargelegt. So hat er anlässlich der Zeugenbefragung erklärt, er wolle Mutterkuhhaltung und Ackerbau betreiben und später eventuell auf Bio umstellen. Er wolle den Hof zusammen mit seiner Partnerin führen. Aus der Zeugenbefragung ergibt sich somit, dass der Selbstbewirtschaftungswille bei E. ___ gegeben ist.

4.4 Die Berufungsklägerin bestreitet die Verwertbarkeit der Zeugenaussage von E. ___, weil dieser vom Anwalt der Beklagten instruiert worden sei und am Prozessausgang ein eigenes Interesse habe.

4.5 E. ___ als Sohn des Berufungsbeklagten und zukünftiger Selbstbewirtschafter des F. ___ hat ein eigenes Interesse am Prozessausgang. Zudem stand er vorgängig zur Hauptverhandlung in Kontakt mit den Berufungsbeklagten und deren Anwalt.

4.6 Ein eigenes Interesse am Prozessausgang schliesst das Zeugnis ebenso wenig aus, wie ein vorgängiger Zeugenkontakt, soweit er nicht unzulässig ist (vgl. Thomas Weibel/Claudia Walz in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 169 N 6 und N 12). Wie jedes andere Beweismittel unterliegt das Zeugnis der freien Beweiswürdigung (Heinrich Alexander Müller in: Alexander Brunner et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Zürich/St. Gallen 2016, Art. 169 N 16).

4.7 Der Vorderrichter berücksichtigte sowohl den Umstand, dass der Zeuge ein eigenes Interesse am Prozessausgang hat sowie dass es zu einem vorgängigen Zeugenkontakt gekommen ist. Zu Recht erwog er, es liege auf der Hand, dass E. ___ in den Sachverhalt involviert gewesen sei, weshalb seine Aussagen in einem gewissen Mass mit Vorsicht zu geniessen seien. Wie

vom Vorderrichter zu Recht festgehalten, waren aber letztlich nicht die subjektiven Aussagen des Zeugen, sondern die objektiven Kriterien entscheidend. Die Berufungsklägerin beschränkt sich denn auch darauf, den Zeugen als vorinstruiert zu erklären und ihre Würdigung der Zeugenaussage anstelle derer des Vorderrichters zu stellen. Dass der Vorderrichter eine unrichtige Beweiswürdigung vorgenommen hat oder dabei sogar in Willkür verfallen wäre, ist weder genügend dargetan noch ersichtlich. 5.1 Zu klären bleibt, ob eine Selbstbewirtschaftung durch den Sohn des Mehrheitsaktionärs genügt, um eine Unzumutbarkeit i.S.v. Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG zu begründen. 5.2 Die Aktiengesellschaft ist nach Art. 53 ZGB einer natürlichen Person zwar grundsätzlich als Trägerin von Rechten und Pflichten gleichgestellt, doch setzt die Anwendung zahlreicher Normen Umstände voraus, die wie etwa natürliche Eigenschaften (so. z.B. die Verwandtschaft) nur in der Person von Menschen denkbar sind. Die entsprechenden «Persönlichkeitsdefizite» der juristischen Person führen dabei vor dem Hintergrund des Trennungsprinzips und der generellen gesetzlichen Einschränkung in Art. 53 ZGB entweder zur Nichtanwendung der betreffenden Norm und damit zur Durchbrechung des Gleichstellungsprinzips oder zu ihrer Beseitigung durch eine Zurechnung der Eigenschaften und Bewusstseinsumstände der für die juristische Person handelnden bzw. an ihr beteiligten natürlichen Personen. Geht es dabei zumindest auch um Eigenschaften und Umstände der Gesellschafter, kann man von einem das Trennungsprinzip durchbrechenden notwendigen Zurechnungsdurchgriff sprechen (vgl. zum Ganzen: Peter Jung in: Lukas Handschin (Hrsg.), Die Aktiengesellschaft, Allgemeine Bestimmungen, Art. 620-659b OR, Zürcher Kommentar, Zürich 2016, Art. 620 N 235). Für einige wichtige Zurechnungsfragen hält bereits das Gesetz eine Lösung bereit. In anderen Fällen bewegt sich die notwendige Zurechnung im Rahmen der Auslegung der betreffenden Norm, sofern die durch die Zurechnung möglich gewordene Einbeziehung der Aktiengesellschaft in den Anwendungsbereich der Norm mit dem noch möglichen Wortsinn des betreffenden Tatbestandsmerkmals vereinbar ist (z.B. «nahestehend», «Selbstbewirtschafteter»). Ein Zurechnungsdurchgriff ist in diesen Fällen nur dann erforderlich, wenn das betreffende Tatbestandsmerkmal nach allgemeiner Lesart oder nach herrschender Meinung nur von einer natürlichen Person erfüllt werden kann, obwohl es dem noch möglichen Wortsinn nach durchaus auch auf juristische Personen bezogen werden könnte. Ein Beispiel hierfür bildet die Auslegung des Begriffs der «Selbstbewirtschaftung» durch das Bundesgericht. Danach ist ein Selbstbewirtschafteter i.S.v. Art. 15 Abs. 1, Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG ein Bauer, d.h. eine natürliche Person, die sich mit ihren Angehörigen in wesentlichem Umfang selbst auf dem Grundstück betätigt. Eine juristische Person kann daher nur dann als Selbstbewirtschafteter gelten, wenn Mitglieder oder Gesellschafter diese Voraussetzung erfüllen und man der juristischen Person diese Eigenschaft zurechnet (Jung, a.a.O., Art. 620 N 239). 5.3 Als Selbstbewirtschafteterin gilt eine juristische Person dann, wenn selbstbewirtschaftende Eigentümer über eine Mehrheitsbeteiligung an ihr verfügen. Entscheidend ist somit, dass letztlich natürliche Personen vorhanden sind, die die persönliche Leistung des Gewerbes innehaben und den Boden selbst bearbeiten (Hofer, a.a.O., Art. 9 N 21). 5.4 Aufgrund der vorstehenden Erwägungen und insbesondere des Zweckgedankens des bäuerlichen Bodenrechts (vgl. Art. 1 lit. a BGG) ist es nur folgerichtig, dass auch der Sohn des Mehrheitsaktionärs die Erfordernisse an die Selbstbewirtschaftung erbringen kann. Die Fortsetzung der Pacht ist unzumutbar, wenn der Verpächter oder ein naher Verwandter den Pachtgegenstand selbst bewirtschaften will. Dass E. ___ als naher Verwandter des Mehrheitsaktionärs der Berufungsbeklagten gilt, ist

unbestritten. Schliesslich bleibt anzumerken, dass die Führung des F.____ durch den Sohn des Mehrheitsaktionärs auch dem Gesellschaftszweck der C.____ AG entspricht. 6. Zusammengefasst haben die Beklagten den Nachweis der Selbstbewirtschaftung erbracht. Entsprechend liegt aus diesem Grund eine Unzumutbarkeit für die Pächterstreckung vor. Die Berufung erweist sich in Bezug auf die beantragte Erstreckung des Pachtverhältnisses als unbegründet, sie ist abzuweisen. 7.1 Die Kosten für das obergerichtliche Verfahren betragen CHF 7'000.00 und sind dem Verfahrensausgang entsprechend der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. 7.2 Die Berufungsklägerin hat die Berufungsbeklagten zu entschädigen. Die Entschädigung für das Berufungsverfahren wird antragsgemäss auf CHF 8'275.50 (inkl. Auslagen und MwSt.) festgesetzt.

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