

# SO\_GERICHTE ZKBER.2020.49 vom 16. November 2020

SO Obergericht, 2020-11-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZKBER.2020.49](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2020.49)

FR: SO\_GERICHTE ZKBER.2020.49 du 16 novembre 2020

IT: SO\_GERICHTE ZKBER.2020.49 del 16 novembre 2020

## Erwägungen

### E. 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 C.\_\_\_\_ AG stehenden Grundstücke GB [...] Nr.[...] sowie GB [...] Nr. [...], Nr. [...], Nr. [...] und Nr. [...] nichtig seien. In diesem Falle sei das zwischen der Klägerin und B.\_\_\_\_ bestehende Pachtverhältnis betreffend die Grundstücke GB [...] Nr. [...] und Nr. [...] um sechs Jahre und somit bis am 31. Dezember 2022 zu erstrecken.

### E. 3

Sub-Eventualiter sei festzustellen, dass das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe C.\_\_\_\_ ordentlich am 31. Dezember 2019 endet.

### E. 3.2

In dem vor dem Richteramt Thal-Gäu geführten Verfahren unterlag A.\_\_\_\_ mit ihren Begehren vollständig (vgl. Urteil vom 1. Juni 2017 im Verfahren TGZPR.2016.451). Die Gerichtskosten von CHF 7'000.00 wurden ihr zur Bezahlung auferlegt und sie wurde verpflichtet, B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG eine Parteientschädigung von CHF 11'323.00 zu bezahlen.

### E. 3.3

und 5.4). Das Zusprechen einer Parteientschädigung an die Klägerin und Beschwerdegegnerin fällt bei diesem Verfahrensausgang ausser Betracht. Die Parteikosten des erstinstanzlichen und zweitinstanzlichen Verfahrens werden entsprechend wettgeschlagen. Zusammenfassend bleibt es damit bei der Neuverteilung der Gerichtskosten.

Demnach wird erkannt:

1.Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens von CHF 7'000.00 werden im Umfang von CHF 1'750.00 B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG und im Umfang von CHF 5'250.00 A.\_\_\_\_ auferlegt. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG haben A.\_\_\_\_ die von ihr bevorschussten CHF 1'750.00 zu erstatten.

2.Die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens von CHF 7'000.00 werden im Umfang von CHF 1'750.00 B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG und im Umfang von CHF 5'250.00 A.\_\_\_\_ auferlegt. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG haben A.\_\_\_\_ die von ihr bevorschussten CHF 1'750.00 zu erstatten.

3.Die Parteikosten des erstinstanzlichen und zweitinstanzlichen Verfahrens werden wettgeschlagen.

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt über CHF 30'000.00.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

Michael Ritter, Bachstrasse 10, 4313 Möhlin, GU Online

Pierre Fivaz, Wydenstrasse 11, 4704 Niederbipp, GU Online

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Frey

Die Gerichtsschreiberin

Trutmann

### **E. 3.4**

Mit Urteil vom 5. April 2018 hiess das Obergericht die Berufung vollumfänglich gut. Der angefochtene Entscheid wurde aufgehoben und es wurde festgestellt, dass der am 5. März 2011 abgeschlossene Pachtvertrag sowie die am 26. Dezember 2015 ausgesprochene Kündigung von B.\_\_\_\_ nichtig seien (vgl. ZKBER.2017.52). Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens in der Höhe von CHF 7'000.00 wurden B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG zur Bezahlung auferlegt. Ferner wurden B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG verpflichtet, A.\_\_\_\_ für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von je CHF 7'500.00 zu bezahlen. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens von CHF 7'000.00 wurden ebenfalls B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG zur Bezahlung auferlegt. Zudem wurden sie verpflichtet, A.\_\_\_\_ eine Parteientschädigung für das zweitinstanzliche Verfahren von CHF 5'661.35 zu bezahlen.

### **E. 3.5**

Gegen das begründete Erkenntnis des Obergerichts gelangten B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG mit Beschwerde vom 4. Mai 2018 an das Bundesgericht und stellten folgende Begehren:

1. In Gutheissung der Beschwerde und unter Feststellung, dass keine nichtigen Rechtsgeschäfte gemäss Art. 70 BGG in vorliegender Streitsache bestehen, sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn vom 5. April 2018 (ZKBER.2017.52) aufzuheben und sämtliche Pachterstreckungsbegehren der Beschwerdegegnerin bezüglich des zwischen den Parteien bestehenden Pachtverhältnisses betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe «C.\_\_\_\_» seien abzuweisen.
2. Im Sinne eines Eventualbegehrens sei in Gutheissung der Beschwerde und unter Feststellung, dass keine nichtigen Rechtsgeschäfte gemäss Art. 70 BGG in vorliegender Streitsache bestehen, das Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn vom 5. April 2018 (ZKBER.2017.52) aufzuheben und die Streitsache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

### **E. 3.6**

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wurde das angefochtene Urteil aufgehoben und die Klage insoweit abgewiesen, als sie die Feststellung der Nichtigkeit des Pachtvertrags vom 5. März 2011 und der Kündigung vom 26. Dezember 2015 verlangt hatte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_260/2018 vom 28. November 2018). Ferner wurde die Sache bezüglich der Frage der Erstreckung des Pachtverhältnisses zur neuen Beurteilung an das Obergericht zurückgewiesen und es wurden die Gerichtskosten von CHF 7'000.00 A.\_\_\_\_ zur Bezahlung auferlegt. Zudem wurde sie verpflichtet, B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG eine Parteientschädigung von CHF 8'000.00 zu bezahlen.

### **E. 3.7**

Mit Urteil vom 23. April 2019 wies das Obergericht die beantragte Erstreckung des Pachtverhältnisses ab und auferlegte A.\_\_\_\_ die Kosten des Berufungsverfahrens im Umfang von CHF 7'000.00 (vgl. ZKBER.2018.82). Zudem wurde sie verpflichtet, B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 8'275.50 zu bezahlen.

### **E. 3.8**

Dagegen erhob A.\_\_\_\_ am 29. Mai 2019 Beschwerde an das Bundesgericht und verlangte was folgt:

1. In Gutheissung der Beschwerde sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn vom 23. April 2019 aufzuheben und es sei das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene befristete Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe C.\_\_\_\_ um sechs Jahre und somit bis am 31. Dezember 2022 zu erstrecken.
2. Eventualiter sei in Gutheissung der Beschwerde das Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn vom 23. April 2019 aufzuheben und es sei das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene befristete Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe C.\_\_\_\_ nach richterlichem Ermessen zu erstrecken (Art. 27 Abs. 4 LPG).
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der C.\_\_\_\_ AG und von B.\_\_\_\_.

### **E. 3.9**

Mit Urteil vom 23. Oktober 2019 wurde die Beschwerde teilweise gutgeheissen und das Pachtverhältnis um 3 Jahre bis zum 31. Dezember 2019 einmalig und definitiv erstreckt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_260/2019 vom 23. Oktober 2019). Ferner wurde die Sache zur neuen Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen an das Obergericht zurückgewiesen. Die Gerichtskosten für das bundesgerichtliche Verfahren von CHF 2'500.00 wurden zu  $\frac{1}{4}$  A.\_\_\_\_ und zu  $\frac{3}{4}$  unter solidarischer Haftbarkeit der C.\_\_\_\_ AG und B.\_\_\_\_ auferlegt. Zudem wurden Letztere dazu verpflichtet, A.\_\_\_\_ für das bundesgerichtliche Verfahren mit CHF 1'500.00 zu entschädigen.

### **E. 3.10**

Entsprechend der bundesgerichtlichen Kostenverlegung auferlegte das Obergericht mit Urteil vom

### **E. 4**

Sub-Sub-Eventualiter sei das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene befristete Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe C.\_\_\_\_ um sechs Jahre und somit bis am 31. Dezember 2022 zu erstrecken.

#### **E. 4.1**

Den hiervor aufgezählten Verfahren kann im Sinne einer Gesamtbetrachtung entnommen werden, dass die Klägerin mit ihren Begehren über weite Strecken nicht durchgedrungen ist. Unter Berücksichtigung des von den Parteien Verlangten in den massgeblichen kantonalen Verfahren zeigt sich folgendes Bild: Die Klägerin ist mit ihren Rechtsbegehren im erstinstanzlichen Verfahren vollständig unterlegen (vgl. TGZPR.2016.451). Im darauffolgenden Berufungsverfahren ist sie mit ihrem Hauptbegehren vollumfänglich durchgedrungen (vgl. ZKBER.2017.52). Nach Durchlaufen des ersten bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens, in welchem A.\_\_\_\_ mit dem ursprünglichen Hauptantrag unterlag, blieb nach der Rückweisung vor Obergericht nur noch die beantragte Erstreckung des Pachtverhältnisses strittig (vgl. ZKBER.2018.82). Dannzumal wurde das Begehren der Berufungsklägerin abgewiesen. Mit der dagegen erhobenen Beschwerde obsiegte A.\_\_\_\_ vor Bundesgericht mit einem von vier ursprünglich gestellten Eventualbegehren zur Hälfte. Die beantragte Pächterstreckung wurde ihr für die Dauer von 3 Jahren zugestanden (vgl. 4A\_260/2019). Mit dieser Bundesgerichtsentscheid wurde der vor-angegangene kantonale Entscheid in der Sache ersetzt. B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG obsiegten folglich im kantonalen Verfahren überwiegend. Dem Verfahrensausgang entsprechend rechtfertigt es sich damit, die Gerichtskosten anteilmässig im Umfang von  $\frac{1}{4}$  B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG und im Umfang von  $\frac{3}{4}$  A.\_\_\_\_ aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 2 ZPO).

#### **E. 4.2**

Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens betragen CHF 7'000.00 und gehen im Umfang von CHF 1'750.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten von B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG und im Umfang von CHF 5'250.00 zu Lasten von A.\_\_\_\_. Zuzufolge Verrechnung mit dem von A.\_\_\_\_ geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 7'000.00 haben B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG CHF 1'750.00 direkt an A.\_\_\_\_ zu bezahlen.

#### **E. 4.3**

Die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens betragen ebenfalls CHF 7'000.00 und gehen im Umfang von CHF 1'750.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten von B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG und im Umfang von CHF 5'250.00 zu Lasten von A.\_\_\_\_. Zuzufolge Verrechnung mit dem von A.\_\_\_\_ geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 7'000.00 haben B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG CHF 1'750.00 direkt an A.\_\_\_\_ zu bezahlen.

#### **E. 4.4**

Damit ist noch über die Parteientschädigung zu befinden. Diesbezüglich erwog das Bundesgericht, nach Treu und Glauben lasse sich keine eindeutige Bezifferung aus der Formulierung der Beschwerdeführer ausmachen, so dass das Begehren «die Kostenfolge» sei «vollständig A.\_\_\_\_ zur Bezahlung aufzuerlegen» nur als ein solches um Befreiung von einer an die Beschwerdegegnerin zu entrichtenden Parteientschädigung entgegengenommen werden könne und nicht als ein solches um Zusprechung einer Parteientschädigung. Mangels entsprechendem Begehren sei den Beschwerdeführern für das kantonale Verfahren somit selbst dann keine Parteientschädigung zuzusprechen, wenn ihnen nach dem Ausgang des Verfahrens an sich eine solche zustehen sollte. Trotz überwiegendem Obsiegen im kantonalen Verfahren kann den Beschwerdeführern demnach keine Parteientschädigung

zugesprochen werden (vgl. 4A\_74/2020 vom 28. Mai 2020 E.

#### **E. 5**

Sub-Sub-Sub-Eventualiter sei das zwischen den Parteien mit Vertrag vom 5. März 2011 abgeschlossene Pachtverhältnis betreffend das landwirtschaftliche Gewerbe C.\_\_\_\_ nach richterlichem Ermessen zu erstrecken (Art. 27 Abs. 3 LPG).

#### **E. 6**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von B.\_\_\_\_.

#### **E. 7**

Januar 2020 (vgl. ZKBER.2019.77) die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens von CHF 7'000.00 im Umfang von  $\frac{1}{4}$  beziehungsweise CHF 1'750.00 A.\_\_\_\_ und im Umfang von  $\frac{3}{4}$  beziehungsweise CHF 5'250.00 B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG. Zudem wurden B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG verpflichtet, A.\_\_\_\_ für das erstinstanzliche Verfahren mit CHF 8'419.25 zu entschädigen. Die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens von CHF 7'000.00 wurden ebenfalls im Umfang von CHF 1'750.00 A.\_\_\_\_ und im Umfang von CHF 5'250.00 B.\_\_\_\_ und der C.\_\_\_\_ AG auferlegt. Ferner wurden B.\_\_\_\_ und die C.\_\_\_\_ AG verpflichtet, A.\_\_\_\_ für das zweitinstanzliche Verfahren mit CHF 2'177.10 zu entschädigen. Die von B.\_\_\_\_ dagegen erhobene Kostenbeschwerde hiess das Bundesgericht teilweise gut. Der angefochtene Entscheid wurde aufgehoben und die Sache zu neuer Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren an das Obergericht zurückgewiesen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_74/2020 vom 28. Mai 2020).

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