

## **SO\_GERICHTE ZKBES.2020.79 vom 6. Juli 2020**

SO Obergericht, 2020-07-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZKBES.2020.79](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2020.79)

FR: SO\_GERICHTE ZKBES.2020.79 du 6 juillet 2020

IT: SO\_GERICHTE ZKBES.2020.79 del 6 luglio 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Es sei die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, das landwirtschaftliche Heimwesen [...], umfassend die Grundstücke [...] Nrn. [...] sowie [...] Nrn. [...], einschliesslich aller darauf befindlichen Gebäude und Anlagen, innert richterlich zu bestimmender Frist jedoch längstens innert 30 Tagen seit Rechtskraft des Entscheids, in vollständig geräumten und gereinigtem Zustand zu verlassen und sämtliche Schlüssel der Wohn- und Ökonomiegebäude den Gesuchsstellern auszuhändigen.

#### **E. 2**

Die Gesuchsgegnerin sei bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl nach Ziffer 1 hiervor eine Busse nach Art. 292 StGB anzudrohen.

#### **E. 3**

Verlässt die Gesuchsgegnerin das in Ziffer 1 hiervor erwähnte Pachtobjekt nicht innert richterlich angesetzter Frist, seien die Gesuchsteller zum Vollzug der Ausweisung zu ermächtigen, mit polizeilicher Hilfe, die Gesuchsgegnerin auf dessen Kosten aus dem Pachtobjekt auszuweisen.

#### **E. 4**

Es sei die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, die Gerichtskosten zu bezahlen.

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

Der Vorderrichter erwog im angefochtenen Entscheid zusammengefasst und im Wesentlichen, für das vorliegende Ausweisungsgesuch mit direkter Vollstreckung ergebe sich aus den die involvierten Parteien betreffenden Bundesgerichtsurteilen 4A\_260/2018 vom 28. November 2018 und 4A\_260/2019 vom 23. Oktober 2019 namentlich Folgendes: Die Kündigung des Pachtverhältnisses vom 26. Dezember 2015 sei unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an den Aktien der Gesellschaft rechtsgültig erfolgt. Das Bundesgericht habe das Pachtverhältnis einmalig und definitiv bis zum 31. Dezember 2019 erstreckt. Insofern sei der Sachverhalt und die Rechtslage vom Bundesgericht klar definiert worden.

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

Wie die Gesuchsgegnerin in der Gesuchsantwort zu Recht vorbringe, sei sie Eigentümerin des Grundstücks GB [...] Nr. [...]. Hinsichtlich dieses Grundstücks könne deshalb auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eingetreten werden. Dass deshalb aber auf das gesamte Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eingetreten werden könne, treffe nicht zu. Es sei nicht ersichtlich, weshalb der Rechtsschutz in klaren Fällen, der dazu diene, den Rechtssuchenden bei klaren Verhältnissen schnell zu deren Recht zu verhelfen,

integral dahinfallen sollte, wenn wie vorliegend in Bezug auf 10 Grundstücke eine Ausweisung verlangt werde und nur hinsichtlich einem Grundstück die Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Dies würde zu einem Nichteintretensentscheid führen und die Gesuchsteller wären gezwungen, ein neues Gesuch einzureichen. Dieser Umweg wäre prozessökonomisch nicht sinnvoll und käme einer faktischen Erstreckung des Pachtverhältnisses gleich, auf die kein Anspruch bestehe.

## **E. 5**

Mit Präsidialverfügung vom 3. Juni 2020 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

### **E. 5.1**

Der Rechtsschutz in klaren Fällen setzt gemäss Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist. Zudem muss die Rechtslage nach Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO klar sein. Bestreitet die beklagte Partei den Sachverhalt, so kann der Rechtsschutz nur gewährt werden, wenn die klagende Partei den Sachverhalt bzw. die anspruchsbegründenden Tatsachen sofort zu beweisen vermag. Sofort beweisbar ist ein Sachverhalt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann (BGE 138 III 123 E. 2.1.1 ff.). Es muss auch in Anbetracht der Einwendungen und Einreden der beklagten Partei noch ein liquider Sachverhalt vorliegen. Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorbringt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (Dieter Hofmann, in: Karl Spühler et al., Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2017, Art. 257 N 10a ff.). Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Gesetzesanwendung unter Berücksichtigung von Rechtsprechung und Lehre ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. (Hofmann, a.a.O., N 11).

### **E. 5.2**

Das Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen wird durch Gesuch eingeleitet (Art. 252 ZPO). In der Rechtschrift sind Rechtsbegehren zu stellen, in welchen die Partei zum Ausdruck bringt, welche Rechtsfolge sie im Verfahren anstrebt (für das summarische Verfahren vgl. Art. 252 i.V.m. Art. 219 i.V.m. Art. 221 Abs. 1 lit. b ZPO). Ein Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung des Gesuchs unverändert zum Urteil erhoben werden kann (Sophie Dorschner in: Karl Spühler et al. [Hrsg.], Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2017, Art. 84 N 12). Die Anträge sind aber nicht isoliert, sondern im Lichte der Gesuchsbegründung auszulegen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_462/2017 vom 12. März 2018 E. 3.2).

### **E. 5.3**

Mit Gesuch vom 14. Januar 2020 beantragten die Gesuchsteller beim Richteramt, die Gesuchsgegnerin sei zu verpflichten, das Landwirtschaftliche Heimwesen, umfassend die Grundstücke [...] Nrn. [...] sowie [...] Nrn. [...] und [...], einschliesslich aller darauf befindlichen Gebäude und Anlagen, innert richterlich zu bestimmender Frist; jedoch längstens innert 30 Tagen seit Rechtskraft des Entscheids, in vollständig geräumten und gereinigtem Zustand zu verlassen und sämtliche Schlüssel der Wohn- und Ökonomiegebäude den Gesuchstellern auszuhändigen. Der Gesuchsbegründung ist im Wesentlichen zu entnehmen, dass das Bundesgericht mit Entscheid vom 23. Oktober 2019

das Pachtverhältnis einmalig und definitiv bis zum 31. Dezember 2019 erstreckt hat. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2019 hätten die Gesuchsteller die Gesuchsgegnerin schriftlich aufgefordert, das Pachtobjekt in geräumtem und gereinigtem Zustand bis zum 31. Dezember 2019 zu übergeben. Dieser Verpflichtung sei die Gesuchsgegnerin nicht nachgekommen. Gemäss Art. 257 ZPO gewähre das Gericht Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn einerseits der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist und andererseits die Rechtslage klar sei. Aus den beigelegten Unterlagen ergebe sich eindeutig, dass die Gesuchsteller berechtigt seien, die sofortige Ausweisung aus dem Pachtobjekt zu verlangen. Den Ausführungen der Gesuchsteller ist beizupflichten. Soweit die Gesuchsteller in ihrem Rechtsbegehren zur Präzisierung der betroffenen Grundstücke das Grundstück [...] Nr. [...] aufführten, handelte es sich somit im Lichte der Gesuchsbegründung um ein offensichtliches Versehen. Dieses Versehen hätte vom Vorderrichter keiner weiteren Beachtung im Urteilsdispositiv bedurft, weshalb das Gesuch in einer integralen Gutheissung hätte resultieren müssen. Vor diesem Hintergrund kann die Verfahrenserledigung des Vorderrichters für die Beurteilung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht ausschlaggebend sein. Sodann vermag die Beschwerdeführerin auch mit dem Verweis auf BGE 141 III 23 E. 3 ff. und auf Urteil 5A\_768/2012 nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Im letzteren Fall verneinte das Bundesgericht den liquiden Charakter der Sache, was ohnehin zu einem Nichteintretensentscheid führt. In BGE 141 III 23 wurde sodann eine arbeitsrechtliche Streitigkeit beurteilt. Dannzumal erkannte das Bundesgericht, dass Rechtsbegehren, die auf die Rückgabe von Unterlagen gemäss Art. 339a OR zielen und in einem Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gestellt werden, vollumfänglich gutgeheissen werden müssten, andernfalls nicht darauf eingetreten werden könne. Es sei jedenfalls nicht Sache des Gerichts, die vorgetragene Tatsachen zu prüfen, um zu entscheiden, was im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen zuzulassen oder abzulehnen sei. Im vorliegenden Fall ist die Rechtslage jedoch klar und der Sachverhalt bis auf das versehentlich aufgeführte Grundstück [...] Nr. [...] unbestritten. Inwiefern die angegebenen Urteile des Bundesgerichts auf die vorliegend zu beurteilende Sachlage übertragen werden können und vergleichbar sind, wird sodann – bis auf die Verfahrenserledigung – auch gar nicht geltend gemacht. Folglich erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet.

## **E. 6**

Mit Eingabe vom 11. Juni 2020 liess sich die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeantwort vernehmen und reichte weitere Dokumente ein.

### **E. 6.1**

Verfahrensgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Zulässigkeit der Ausweisung und Vollstreckung aus dem landwirtschaftlichen Heimwesen [...]. Soweit die Beschwerdeführerin ihre Eigentümerstellung an den Namenaktien der C.\_\_\_\_ AG oder eine Stimmberechtigung daran geltend macht und daraus ein Bleiberecht ableiten will, ist sie folglich nicht zu hören. Und auch der Vorwurf des Rechtsmissbrauchs geht ins Leere. Gemäss Bundesgerichtsurteil 4A\_260/2019 wurde das Pachtverhältnis einmalig und definitiv bis am 31. Dezember 2019 erstreckt. Eine Rechtsgrundlage für den weiteren Verbleib ist nicht nachgewiesen. Die Rechtslage ist in Bezug auf die Beendigung des Pachtverhältnisses deshalb klar und die beantragte Ausweisung damit nicht zu beanstanden. Schliesslich vermag die Beschwerdeführerin auch nichts aus der fehlenden Parteistellung ihres Ehemannes abzuleiten (siehe S. 7 ff. der Beschwerdeschrift). Die Beschwerdeführerin

war die letzte Pächterin des Bauernhofs und das Pachtende wurde mittels Gerichtsurteil bestimmt. Folglich hatte sich das Gesuch gegen sie zu richten. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Da der Beschwerde die aufschiebende Wirkung gewährt wurde, sind die Fristen gemäss den Ziffern 1 und 3 des Urteils des Amtsgerichtspräsidenten neu anzusetzen. 7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1000.00 zu tragen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner reichte sowohl nach der Beschwerdeantwort als auch nach seiner Eingabe im Rahmen des Replikrechts eine Honorarnote ein. Der unaufgeforderte Schriftenwechsel ist bei der Festsetzung der Parteientschädigung nicht zu berücksichtigen, weshalb die Entschädigung entsprechend der ersten Honorarnote vom 8. Juni 2020 antragsgemäss auf CHF 1'723.20 (inkl. Auslagen und MWST) festzusetzen ist.

#### **E. 7**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1000.00 zu tragen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner reichte sowohl nach der Beschwerdeantwort als auch nach seiner Eingabe im Rahmen des Replikrechts eine Honorarnote ein. Der unaufgeforderte Schriftenwechsel ist bei der Festsetzung der Parteientschädigung nicht zu berücksichtigen, weshalb die Entschädigung entsprechend der ersten Honorarnote vom 8. Juni 2020 antragsgemäss auf CHF 1'723.20 (inkl. Auslagen und MWST) festzusetzen ist.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Frist gemäss Ziffer 1 des Urteils des Amtsgerichtspräsidenten vom 6. Mai 2020 wird neu auf Montag, 3. August 2020, 12:00 Uhr festgesetzt.
3. Die Frist gemäss Ziffer 3 des Urteils des Amtsgerichtspräsidenten vom 6. Mai 2020 wird neu auf Dienstag, 4. August 2020, 16:00 Uhr, festgesetzt. Im Übrigen gilt das Urteil des Amtsgerichtspräsidenten vom 6. Mai 2020 weiterhin.
4. A. \_\_\_ hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'000.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
5. A. \_\_\_ hat B. \_\_\_ und der C. \_\_\_ AG eine Parteientschädigung von CHF 1'723.20 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt unter CHF 30'000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid 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.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre

Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Die Gerichtsschreiberin

Frey

Trutmann

Das Bundesgericht ist mit Urteil vom 9. Dezember 2020 auf die dagegen erhobene Beschwerde nicht eingetreten und hat die dagegen erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde abgewiesen BGer 4A\_400/2020.

### **E. 8**

Mit Verfügung vom 16. Juni 2020 wurde den Parteien mitgeteilt, dass die Sache spruchreif ist und demnächst entschieden werde.

### **E. 9**

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen. II. 1. Anlass zur Beschwerde gab in erster Linie die teilweise Gutheissung des Gesuchs um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 14. Januar 2020. 2. Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich novenfeindlich. Neue Anträge, Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind ausgeschlossen, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 326 Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Eine vorbehaltene Gesetzesbestimmung im Sinne von Art. 326 Abs. 2 ZPO ist nicht ersichtlich; die von der Beschwerdeführerin erstmals im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Tatsachen und Beweismittel sind demnach nicht zu hören. 3. Die Beschwerdeführerin begründete die beantragte Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie das Nichteintreten auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 14. Januar 2020 in der Beschwerdeschrift mit einer unrichtigen Rechtsanwendung durch den Vorderrichter. Die vom Amtsgerichtspräsidenten erläuterten Ausführungen zum Verfahrensabschluss in Bezug auf den Rechtsschutz in klaren Fällen seien unhaltbar und falsch. Von einem klaren Fall im Sinne von Art. 257 ZPO könne vorliegend keine Rede sein. Das Gericht gewähre Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten, sofort beweisbar und die Rechtslage klar sei (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Fehlen die Voraussetzungen für dieses Verfahren, namentlich, weil der Sachverhalt nicht liquid sei oder keine klare Rechtslage vorläge, habe ein Nichteintretensentscheid zu ergehen (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Sie habe bereits vor dem Vorderrichter dargetan, dass sich das Grundstück GB [...] Nr. [...] in ihrem Eigentum befinde und somit die diesbezügliche im Gesuch vom 14. Januar 2020 beantragte Ausweisung nicht bewilligt werden könne. Bereits im vorinstanzlichen Verfahren habe sie zudem festgehalten, dass ein Gesuch betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen nur entweder gänzlich gutgeheissen oder nicht darauf eingetreten werden könne. Eine teilweise Gutheissung eines Gesuchs um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO sei nicht statthaft (vgl. Ziffer 8.1 der Beschwerdeschrift).

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