

SO_GERICHTE ZKBES.2021.97 vom 22. März 2021

SO Obergericht, 2021-03-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2021.97

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2021.97 du 22 mars 2021

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2021.97 del 22 marzo 2021

Erwägungen

E. 1

Am 22. März 2021 reichte die Bürgergemeinde [...] (im Folgenden die Gesuchstellerin) beim Richteramt Thal-Gäu ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen in Sachen Pachtausweisung ein. Sie beantragte, A.____ (im Folgenden die Gesuchsgegnerin) sei unter Strafdrohung nach Art. 292 StGB anzuweisen, die im Gesuch aufgeführten Pachtparzellen/Grundstücke umgehend zu verlassen und diese in ordnungsgemäsem Zustand zurückzugeben. Weiter verlangte sie, die Gesuchsgegnerin sei superprovisorisch und unter Strafdrohung nach Art. 292 StGB anzuweisen, die Bewirtschaftung der erwähnten Parzellen umgehend sowie bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Hauptbegehren einzustellen, u.K.u.E.F.

E. 2

Am 22. März 2021 erliess die Amtsgerichtsstatthalterin die beantragte superprovisorische Verfügung und gab der Gesuchsgegnerin bis am 1. April 2021 Gelegenheit zur Stellungnahme zum superprovisorischen Antrag. Die Gesuchsgegnerin verlangte am 31. März 2021, das Gesuch um Anordnung von superprovisorischen Massnahmen sei abzuweisen und die mit Verfügung vom 22. März 2021 angeordneten superprovisorischen Massnahmen seien unverzüglich und sofort aufzuheben, u.K.u.E.F. Mit Verfügung vom 1. April 2021 hob die Amtsgerichtsstatthalterin die am 22. März 2021 angeordnete superprovisorische Massnahme wieder auf und setzte der Gesuchsgegnerin Frist zur Stellungnahme zum Hauptbegehren.

E. 3

Mit Eingabe vom 8. April 2021 reichte die Gesuchstellerin unaufgefordert eine Stellungnahme mit weiteren Beilagen ein. Diese ging mit Verfügung vom 12. April 2021 zur Kenntnis an die Gesuchsgegnerin.

E. 4

In ihrer Stellungnahme zum Hauptbegehren vom 22. Juni 2021 beantragte die Gesuchsgegnerin, auf das Gesuch sei nicht einzutreten, u.K.u.E.F. Weiter stellte sie den Verfahrensantrag, die mit Eingabe der Gesuchstellerin vom 8. April 2021 eingereichten Noven seien für unzulässig zu erklären und aus den Akten zu weisen.

E. 5

Darauf schloss der Amtsgerichtspräsident am 28. Juni 2021 den Rechtsschriftenwechsel und setzte den Parteien Frist zur Stellung von Anträgen betreffend die Kostenliquidation. Die Gesuchstellerin beantragte mit Eingabe vom 9. Juli 2021, die gesamten Gerichtskosten seien der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und es sei ihr eine Parteientschädigung von CHF 6■386.95 zuzusprechen. Die Gesuchsgegnerin beantragte am 14. Juli 2021, die Kosten-

und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) seien vollumfänglich der Gesuchstellerin zu überbinden.

E. 6

Am 10. August 2021 fällte die Amtsgerichtsstatthalterin das folgende Urteil:

1. Die Gesuchsgegnerin wird unter Strafandrohung von Art. 292 StGB angewiesen, die folgenden Grundstücke/Parzellen umgehend zu verlassen und diese in ordnungsgemäsem Zustand an die Gesuchstellerin zurückzugeben:

[es folgt die Aufzählung der 13 Grundstücke/Parzellen mit einer Fläche von insgesamt 783,82 Aren]

Art. 292 StGB lautet: Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.

2. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin, vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Wasserfallen, Bern, eine Parteientschädigung von CHF 5'928.50 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

3. Die Gerichtskosten von CHF 800.00 hat die Gesuchsgegnerin zu bezahlen. Sie werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat ihr diese zurückzuerstatten.

E. 7

Dagegen erhob die Gesuchsgegnerin (im Folgenden auch die Beschwerdeführerin) am 20. August 2021 beim Obergericht Beschwerde und verlangte, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin vom 22. März 2021 sei nicht einzutreten. Eventualiter verlangte sie, die Sache sei zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen, u.K.u.E.F. Ihr Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wurde mit Verfügung vom 23. August 2021 abgewiesen.

E. 8

Die Gesuchstellerin (im Folgenden auch die Beschwerdegegnerin) schloss in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. September 2021 auf Abweisung der Beschwerde, u.K.u.E.F.

E. 9

Am 10. September 2021 beantragte die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die Abwesenheit ihres Rechtsvertreters bis am 26. September 2021, es sei ihr eine Frist für die Einreichung einer Stellungnahme zur Beschwerdeantwort anzusetzen und es sei ihr die Frist zur Einreichung der Kostennote zu erstrecken. Diese Anträge wurden mit Verfügung vom 14. September 2021 abgewiesen.

E. 10

Für die Vorbringen der Parteien und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

1. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Vorinstanz habe ihre Adresse unrichtig wiedergegeben. Sie besteht darauf, dass ihr zivilrechtlicher Wohnsitz in [...] ist. Vorliegend

wird die Adressangabe der Beschwerdeführerin übernommen, ohne dass damit ein Entscheid über ihren zivilrechtlichen Wohnsitz verbunden ist.

2. Vorab wendet die Beschwerdeführerin ein, die Beschwerdegegnerin habe mit Eingabe vom 8. April 2021 mit der WhatsApp-Nachricht vom 30. Oktober 2020 (Beilage 12) ein echtes Novum eingereicht. Sie moniert, die Vorinstanz habe ihren Verfahrens Antrag, dieses Novum sei aus dem Recht zu weisen, nicht behandelt. Zudem habe sie in ihrem Entscheid unzulässigerweise darauf abgestellt. Die Rüge geht fehl. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2021 die WhatsApp-Nachricht vom 30. Oktober 2020 selbst als Urkunde 8 eingereicht. Damit war die WhatsApp-Nachricht in zulässiger Weise in den Prozess eingebracht und die Vorderrichterin durfte darauf abstellen. Folglich konnte sie die Frage, ob Art. 229 ZPO der Berücksichtigung derselben, von der Beschwerdegegnerin eingereichten Urkunde entgegensteht, zu Recht offenlassen.

3. Die Amtsgerichtsstatthalterin führte zur Begründung ihres Entscheides aus, unter den Parteien sei unbestritten, dass ein auf drei Jahre und neun Monate befristeter Pachtvertrag abgeschlossen worden sei und dass dieses Fixpachtverhältnis am 30. September 2020 geendet habe. Den Einwand der Gesuchsgegnerin, es sei aufgrund von diversen Bewirtschaftungshandlungen im Oktober und November 2020 sowie im Jahr 2021 zu einem Vertragsschluss gekommen, verwarf sie mit den nachfolgenden Erwägungen: Nach dem ablehnenden Entscheid über die Pachtlandzuteilung vom 2. Oktober 2020, den die Gesuchsgegnerin am 16. Oktober 2020 mit Beschwerde beim Bürgerrat [...] angefochten habe, sei für beide Parteien klar gewesen, dass eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses ausser Frage gestanden sei. Auch aus der Bewilligung des «letzten Schnittes» Ende Oktober/Anfang November 2020 könne nicht auf einen erneuten Abschluss eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages geschlossen werden. Der Präsident habe im Namen der Allmendkommission klar festgehalten, dass diese Zusage zum letzten Schnitt nicht als Präjudiz betreffend Verpachtung oder sonstige Nutzung zu betrachten sei. Damit habe die Gesuchstellerin unmissverständlich zu verstehen gegeben, dass die Zusage zum letzten Schnitt unpräjudiziell erfolge und auch mit Vornahme dieser Bewirtschaftungshandlung kein Wille zum Vertragsschluss mit der Gesuchsgegnerin bestanden habe. Die Anfrage dokumentiere zudem, dass offensichtlich auch die Gesuchsgegnerin zu diesem Zeitpunkt nicht davon ausgegangen sei, dass ein weiterführendes Pachtverhältnis begründet worden sei, ansonsten ihre Anfrage keinen Sinn gemacht hätte. Die weiteren Bewirtschaftungshandlungen vom Februar und März 2021 habe die Gesuchstellerin zudem nach Kenntnisnahme unverzüglich mit Schreiben vom 11. März 2021 moniert und die Gesuchsgegnerin aufgefordert, sofort jegliche Bewirtschaftungsarbeiten zu unterlassen. Auch aus diesen Handlungen könne die Gesuchsgegnerin bezüglich eines erfolgten Vertragsschlusses nichts zu ihren Gunsten ableiten.

4. Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, sie habe ausführlich dargelegt, wie sie die fraglichen Grundstücke seit dem 1. Oktober 2020 und nach Ablauf des Fixpachtvertrags weiterbewirtschaftet habe. Neben dem «letzten Schnitt» von Ende Oktober habe sie im November Jauche ausgebracht, gepflückt und gesät. Dies sei von der Beschwerdegegnerin nicht bestritten worden. Zudem habe sie im Februar 2021 das Pachtland gestriegelt und erneut Jauche ausgebracht. Im März 2021 sei gepflügt und gesät worden. Sie habe anhand der Feldkalender dargelegt, welche arbeitsintensiven Arbeiten sie im November 2020 und im Februar und März 2021 vorgenommen habe. Insbesondere vom Ausbringen der Jauche und vom Pflügen und Säen im November 2020 habe die Beschwerdegegnerin wissen

müssen, ohne dass gegen diese Bewirtschaftung opponiert worden sei. Die Beschwerdeführerin habe somit weit grössere Arbeiten vorgenommen, als lediglich einen letzten Schnitt gemacht. Sie sei somit aufgrund der Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin von den intensiven Arbeiten im November 2020 und im Februar 2021 Kenntnis gehabt und nicht opponiert habe, davon ausgegangen, dass zwischen den Parteien ein neues Pachtverhältnis entstanden bzw. der ursprüngliche Fixpachtvertrag konkludent fortgesetzt worden sei. Die Vorinstanz habe Art. 8 Abs. 1 lit. b LPG keine Beachtung geschenkt. Danach würden auch Fixpachtverträge für weitere sechs Jahre gelten, wenn sie stillschweigend fortgesetzt würden. Die Vorinstanz habe insbesondere ausser Acht gelassen, dass die Beschwerdegegnerin erstmals am

E. 11

Den Parteien steht gestützt auf die EMRK im Zivilprozess ein unbedingtes Replikrecht zu. Davon hat die Beschwerdegegnerin mit ihrer Eingabe vom 8. April 2021 Gebrauch gemacht. Inwiefern die Eingabe nicht angebracht gewesen sein soll, lässt die Beschwerdeführerin offen. Sie behauptet auch nicht, diese habe unnötige Prozesskosten nach Art. 108 ZPO verursacht. Ohnehin wurde auch diese Eingabe durch die Vorgehensweise der Vorderrichterin veranlasst, indem sie der Beschwerdeführerin zusätzlich Gelegenheit zur Stellungnahme zur bereits erlassenen superprovisorischen Massnahme geboten hat. Weiter bestand auch inhaltlich und ohne Aufforderung der Verfahrensleitung Anlass zu einer Replik, da doch verschiedene Vorbringen der Beschwerdeführerin eine Entgegnung erforderten. Schliesslich haben sich im Ergebnis bis zum abschliessenden Entscheid der Vorderrichterin beide Parteien je zweimal zur Sache geäussert.

E. 12

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens mit einer Entscheidgebühr von CHF 1'200.00 zu bezahlen. Sie hat der Beschwerdegegnerin zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen. Diese wird gestützt auf die eingereichte Kostennote auf CHF 2'154.00 (inkl. Auslagen und MwSt.) festgesetzt.

Demnach wird erkannt:

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt unter CHF 15'000.00.

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

Die Präsidentin  Der
Gerichtsschreiber

Hunkeler

Schaller

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