

ZH_OBERGERICHT LB140097 vom 18. März 2015

ZH Obergericht, 2015-03-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LB140097

FR: ZH_OBERGERICHT LB140097 du 18 mars 2015

IT: ZH_OBERGERICHT LB140097 del 18 marzo 2015

Erwägungen

E. 1

Die Beklagte verpachtete dem Kläger seit dem Jahre 1983 Rebflächen, welche sich unter anderem auf den Grundstücken Kat. Nr. 1 und 2 in A._____ befinden. Am 12. Februar 1988 wurde ein neuer Vertrag für eine feste Vertragsdauer von 25 Jahren abgeschlossen, welcher erstmals auf den 15. November 2013 gekündigt werden konnte. Das Grundstück Kat. Nr. 2 befand sich damals im Eigentum von C._____. Die Beklagte hat die Rebflächen im Einverständnis mit C._____ an den Kläger in Unterpacht gegeben (Urk. 6/4/3 S. 2). Inzwischen ist C._____ verstorben und das Grundstück ist an seine Erben übergegangen (vgl. Urk. 6/4/46 S. 2). Im Pachtvertrag vom 12. Februar 1988 wurde vereinbart, dass die Beklagte dem Kläger nach Ablauf der Vertragsdauer beim Abschluss eines neuen Pachtvertrags den Vorrang einräumt (Urk. 6/4/3 Ziff. 2 und 3). Gemäss Ziffer 4 des Pachtvertrags verlängert dieser sich um weitere sechs Jahre mit einjähriger Kündigungsfrist, wenn er nicht ein Jahr vor Ablauf seiner Gültigkeit von einer Seite durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird (Urk. 6/4/3 Ziff. 4). Mit eingeschriebenem Brief vom 17. Oktober 2012 kündigte die Beklagte das Pachtverhältnis per 15. November 2013 und teilte dem Kläger mit, dass sie die Verpachtung neu ausschreiben werde (Urk. 6/14/13). Die Kündigung wurde nicht angefochten. In der Folge kam es zwischen den Parteien zu diversen Gesprächen, wobei sich die Parteien weder auf eine Weiterführung noch auf eine einvernehmliche Auflösung des Pachtverhältnisses einigen konnten (Urk. 6/2 S. 10). Die neu zu vergebenden Rebflächen wurden am 11. Mai 2013 in der ... Zeitung öffentlich zur Pacht ausgeschrieben (Urk. 6/4/36). Am 14. Oktober 2013 schloss die Beklagte mit D._____

- 4 - einen Pachtvertrag über die Bewirtschaftung der Rebflächen auf den Grundstücken Kat. Nr. 1 und 2 (Urk. 6/4/46). Mit Brief vom 22. Oktober 2013 meldete der Kläger als bisheriger Pächter Vorrang auf dem Pachtvertrag mit D._____ an (Urk. 6/4/17 S. 1). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. November 2013 lehnte die Beklagte den vom Kläger geltend gemachten Pachtvorrang ab (Urk. 6/4/18 S. 3).

E. 2

Am 9. Januar 2014 leitete der Kläger ein erstes Schlichtungsgesuch ein (Urk. 6/4/19). An der Schlichtungsverhandlung vom 25. Februar 2014 einigten sich die Parteien auf einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt. Unabhängig vom Widerruf des Vergleichs vereinbarten die Parteien Folgendes (Urk. 6/4/20 Ziff. 7): "Auch bei Widerruf der Vergleichsofferte ist der Kläger berechtigt, die Rebflächen bis auf Weiteres, d.h. bis Ende Dezember 2014, zu bewirtschaften. Falls bis Ende Dezember 2014 die Parteien noch keine Lösung gefunden haben, kann der Kläger bis zur Lösungsfindung die fraglichen Reben weiterhin bewirtschaften."

E. 3

Am 6. April 2014 richtete der Kläger ein Schreiben an den Gemeindegemeinschreiber E._____ mit der Information, dass er gegen "einen benannten Personenkreis", dem der Gemeindegemeinschreiber angehöre, wegen Verdachts auf Amtsmissbrauch, arglistige Vermögensschädigung, Betrug, Vorteilsgewährung, Vorteilsannahme, unbefugte Datenbeschaffung, ungetreue Amtsführung und Veruntreuung Strafanzeige eingereicht habe (Urk. 6/13/4).

E. 4

Am 30. April 2014 teilte die Beklagte dem Kläger unter anderem mit, die Vereinbarung vom 25. Februar 2014 habe auch ohne Zustandekommen eines Vergleichs eine gemeinsame Lösungsfindung bis Ende Dezember 2014 vorgesehen, an welcher Lösung gemeinsam zu arbeiten gewesen wäre. Der Kläger sei hingegen auf seinem Standpunkt verharret und habe die Klagebewilligung verfallen lassen. Nachdem der Kläger nun zusätzlich noch vorgegeben habe, gegen den halben Gemeinderat eine Strafanzeige einzureichen, könne niemand mehr glauben, dass der Kläger ernsthaft an einer Lösungsfindung interessiert sei. Es liege auf der Hand, dass unter solchen Umständen ein weiteres Zusammenarbeiten nicht mehr möglich sei. Der Kläger werde daher namens der Beklagten aufgefordert, die streitbetroffenen Rebflächen unverzüglich zu räumen. Jegliche weitere Zusammenarbeit mit dem Kläger werde eingestellt (Urk. 6/4/21).

- 5 -

E. 5

Nach einem zweiten (erfolglosen) Schlichtungsverfahren (Urk. 6/1) reichte der Kläger am 29. September 2014 Klage beim Bezirksgericht Meilen mit folgenden Rechtsbegehren ein (Urk. 6/2): "1. Es sei festzustellen, dass der Kläger sein Vorrangrecht betreffend die Grundstücke Kat. Nrn. 1 und 2, Grundbuchamt A._____, rechtsgültig ausgeübt hat, und dass zwischen den Parteien ein Vertrag mit demselben Inhalt wie der Pachtvertrag vom 14. Oktober 2013 zwischen der Beklagten und D._____, F._____, ... [Adresse], zustande gekommen ist. 2. Eventualiter sei zwischen dem Kläger und der Beklagten ein Vertrag mit demselben Inhalt wie der Pachtvertrag vom 14. Oktober 2013 zwischen der Beklagten und D._____, F._____, ... [Adresse], zu begründen." Ausserdem stellte er ein Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen mit folgendem Inhalt: "[E]s sei die Beklagte vorsorglich zu verpflichten, die vorläufige Bewirtschaftung der Rebflächen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 2, Grundbuchamt A._____, durch den Kläger im Sinne der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 bis mindestens Ende Dezember 2014 zu dulden."

E. 6

Mit Eingabe vom 21. November 2014 nahm die Beklagte innert der ihr mit Verfügung vom 31. Oktober 2014 angesetzten Frist zum Massnahmebegehren Stellung, wobei sie auf dessen Abweisung schloss, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne (Urk. 6/11).

E. 7

Mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 hiess die Vorinstanz das Massnahmebegehren gut und verpflichtete die Beklagte, die vorläufige Bewirtschaftung der Rebflächen durch den Kläger auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1 und Kat.-Nr. 2, Grundbuchamt A._____, im Sinne der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 bis zu einer anderslautenden Anordnung zu dulden

(Urk. 2 S. 7).

E. 8

Mit Bezug auf die Voraussetzungen für den Erlass vorsorglicher Massnahmen kann zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz (Urk. 2 Erw. 3.1. S. 4 f.) verwiesen werden.

E. 9

In der Hauptsache erhebt der Kläger eine Feststellungsklage. Er beantragt, es sei festzustellen, dass zwischen ihm und der Beklagten ein neuer Vertrag mit dem Inhalt des zwischen der Beklagten und D._____ geschlossenen Pachtvertrags vom 14. Oktober 2013 zu Stande gekommen ist. Nachdem die Beklagte sich auf den Standpunkt stellt, der Vertragsschluss sei von der Zustimmung des Gemeinderats abhängig, besteht eine Unsicherheit über die Rechtsposition des Klägers, deren Fortdauer dem Kläger nicht mehr länger zuzumuten ist, zumal dieser geltend macht, er müsse mit der Wegweisung rechnen. Aufgrund der Akten ist diese Befürchtung jedenfalls nicht von der Hand zu weisen, zumal die Beklagte die Ansicht vertritt, die Verpflichtung zur Duldung der vorläufigen Bewirtschaftung der Reben durch den Kläger habe keine Gültigkeit mehr. Damit ist das Rechtsschutzinteresse an der vom Kläger erhobenen Feststellungsklage aufgrund einer summarischen Prüfung zu bejahen. Wie erwähnt schloss die Beklagte am 14. Oktober 2013 mit D._____ einen Pachtvertrag über die Bewirtschaftung der Rebflächen auf den Grundstücken Kat. Nr. 1 und 2 (Urk. 6/4/46). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass damit der "Vorpachtfall" eingetreten ist (vgl. Urk. 6/4/45). Ebenfalls unbestritten und belegt ist, dass der Kläger mit Schreiben vom 22. Oktober 2013 sein Vorrangrecht auf den vorgenannten Grundstücken ausübte und die Beklagte um Zustellung eines Vertragsexemplars mit dem Inhalt des zwischen der Beklagten und D._____ geschlossenen Pachtvertrags ersuchte (Urk. 6/4/17). Ausserdem legte der Kläger seinem Schreiben eine Erklärung mit dem Betreff "Nachweis Selbstkelterung" bei. Darin bestätigte er, dass die Traubenernte ausschliesslich in seinem Betrieb in A._____ selbst gekeltert werde (Urk. 6/4/17 S. 3). Der Inhalt dieser Erklärung ist identisch mit derjenigen, welche D._____ am 8. Oktober 2013 gegenüber der Be-

- 10 - klagten abgegeben hat (Urk. 6/4/46 letzte Seite). Mit Schreiben vom 4. November 2013 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass die Ausübung des Vorrangrechts nur dann zu einem neuen Vertrag führe, wenn Ersterer den Nachweis der Selbstbewirtschaftung und der Selbstkelterung erbracht und der Gesamtgemeinderat einem Vertragsschluss zugestimmt habe (Urk. 6/4/50). Wie erwähnte lehnte die Beklagte mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. November 2013 den vom Kläger angemeldeten Pachtvorrang ab (Urk. 6/4/18 S. 3). Mit Bezug auf die Behauptung der Beklagten, wonach die Gewährung des Pachtvorrangs von der Zustimmung des Gemeinderats abhängig sei, weist der Kläger zu Recht darauf hin, dass dem Pachtvertrag vom 12. Februar 1988 kein solches Zustimmungserfordernis zu entnehmen ist. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der in Ziff. 3.2. vereinbarte Pachtvorrang vergleichbar ist mit einem Vorkaufsrecht, welches ein Gestaltungsrecht darstellt und als solches bedingungsfeindlich ist. Hinsichtlich des Vorbringens der Beklagten, wonach der Kläger den Nachweis der Selbstkelterung nicht erbracht habe, ist auf Folgendes hinzuweisen. Den Erwägungen des ablehnenden Gemeinderatsbeschlusses ist zu entnehmen, dass die Beklagte den Wahrheitsgehalt der Bestätigung des Klägers betreffend Selbstkelterung anzweifelt. So führte der Gemeinderat

in vorerwähntem Beschluss aus, dass der Kläger nicht über die Voraussetzungen zur Selbstkelterung verfüge und auch nicht willens sei, selber zu keltern, weshalb die Erklärung des Klägers betreffend Selbstkelterung im Vergleich zu derjenigen von D._____ nicht als gleichwertig erachtet werden könne (Urk. 6/4/18 S. 2 f.). Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auf Seite 2 Absatz 5 des Schreibens des klägerischen Rechtsvertreters an den Rechtsvertreter der Beklagten vom 7. November 2013 (Urk. 6/4/51). Entgegen der Beklagten kann aus dem vorgenannten Schreiben weder herausgelesen werden, dass der Kläger nicht selbst keltert, noch dass er technisch nicht über die Voraussetzungen zum Keltern verfügt (Urk. 6/4/51 S. 2 Abs. 5). Auch aus den übrigen Akten ist weder ersichtlich, dass die Zusicherung des Klägers nicht der Wahrheit entspricht, noch dass der Kläger die vertraglich geforderten Voraussetzungen aus anderen Gründen nicht erfüllt.

- 11 - Aufgrund einer vorläufigen Prüfung fällt die Hauptsachenprognose damit positiv aus.

E. 10

Vor dem Hintergrund, dass die Beklagte die Ansicht vertritt, die im Rahmen der ersten Schlichtungsverhandlung geschlossene Vereinbarung vom 25. Februar 2014 (Urk. 6/4/20) habe keinen weiteren Bestand und sie sich ausserdem auf den Standpunkt stellt, dass zwischen ihr und dem Kläger kein neuer Pachtvertrag zustande gekommen ist, ist die Befürchtung des Klägers, die Beklagte könnte ihn an der weiteren Nutzung der Gemeindereben mit polizeilichen Mitteln hindern (Urk. 6/2 S. 26), wie erwähnt nicht von der Hand zu weisen. Ausserdem ist die beantragte Massnahme vor diesem Hintergrund als dringlich zu qualifizieren. Die Beklagte stellt nicht in Abrede, dass dem Kläger durch eine sofortige Räumung der Rebflächen ein (finanzieller und persönlicher) Schaden entstünde. Inwiefern der Beklagten durch die Verpflichtung, die vorläufige Bewirtschaftung der fraglichen Rebflächen bis auf Weiteres zu dulden, ein Nachteil entstehen würde, ist nicht ersichtlich. Das Argument, wonach bei Gutheissung des Massnahmebegehrens ein Eingriff in ihre Eigentumsrechte erfolgen würde (Urk. 6/2 S. 6), ist nicht stichhaltig, nachdem unbestritten ist, dass sie die fraglichen Grundstücke verpachten möchte. Im Übrigen steht das Grundstück Kat. Nr. 2 wie erwähnt nicht im Eigentum der Beklagten. Sie ist daran selbst lediglich obligatorisch berechtigt.

E. 11

Damit hat die Vorinstanz das Massnahmebegehren im Ergebnis zu Recht gutgeheissen, weshalb die Berufung abzuweisen ist. III. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr ist auf Fr. 3'500.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1, 2 und 3 GebV OG). Sie ist in Anwendung der allgemeinen Regel von Art. 106 Abs. 1 ZPO der Beklagten aufzuerlegen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Überdies hat die Beklagte dem Kläger für das Berufungsverfahren eine nach den Vorschriften der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV) zu bemessende Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 105 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Deren Höhe ist auf

- 12 - Fr. 3'500.– (inkl. 8% Mehrwertsteuer) festzusetzen (§ 13 Abs. 1 und 4 i.V.m. § 4 Abs. 1, 2 und 3 AnwGebV). Es wird erkannt: 1. Die Beklagte verpflichtet, die vorläufige Bewirtschaftung der Rebflächen durch den Kläger auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1 und 2, Grundbuchamt A._____, bis auf Weiteres zu dulden. Diese Verpflichtung bleibt bis zu einer anderslautenden Anordnung in Kraft. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 3'500.– festgesetzt. 3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der

Beklagten aufer- legt und mit dem ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 4. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.– zu bezahlen. 5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert in der Hauptsache beträgt Fr. 100'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

- 13 - Zürich, 18. März 2015 Obergericht des Kantons Zürich I. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. J. Freiburghaus versandt am: mc

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