

# **ZH\_OBERGERICHT NP170005 vom 28. Juni 2017**

ZH Obergericht, 2017-06-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_NP170005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NP170005)

FR: ZH\_OBERGERICHT NP170005 du 28 juin 2017

IT: ZH\_OBERGERICHT NP170005 del 28 giugno 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Vorinstanz hat den Sachverhalt des vorliegenden Verfahrens wie folgt zusammengefasst – was im Berufungsverfahren von keiner Partei beanstandet wird (Urk. 34 E. III).

### **E. 2**

Die Klägerin und Berufungsbeklagte (fortan Klägerin) ist die Tante des Beklagten und Berufungsklägers (fortan Beklagter). Nach dem Tod der Grosseltern des Beklagten bzw. der Eltern der Klägerin wurde die Klägerin gemeinsam mit E. \_\_\_\_\_, dem Vater des Beklagten und Bruder der Klägerin, zur hälftigen Eigentümerin von mehreren Grundstücken und Gebäuden, inklusive der streitigen Objekte. Im Jahr 2011 erwarb die Klägerin die Eigentumsanteile von E. \_\_\_\_\_ und wurde so zur Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Objekte. Der Beklagte bestreitet zwar grundsätzlich die Rechtsgültigkeit des Verkaufs im Jahr 2011, anerkennt jedoch für dieses Verfahren die Alleineigentümerstellung der Beklagten.

- 5 - Die streitigen Objekte werden bereits seit mehreren Jahren vom Beklagten mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt.

#### **E. 2.1**

Unter diesem Titel erwog die Vorinstanz, der Beklagte mache zwar geltend, die Verträge vom 25. März 2013 seien nötigend, wenn nicht gar erpresserisch, zustande gekommen. Er behaupte jedoch nicht, die Verträge innert Jahresfrist seit Wegfall der Druckausübung im Sinne von Art. 31 Abs. 1 OR angefochten zu haben. Der Beklagte habe die streitigen Objekte im Gegenteil genutzt, ohne sich dafür auf einen anderen Rechtstitel berufen zu können. Ein allfälliger Willensmangel wäre somit zufolge Genehmigung als geheilt zu betrachten. Ausserdem habe die Klägerin mit ihrer Ankündigung, den Beklagten "vom Hof zu jagen", bloss ihre Absicht auf drastische Weise kund getan, von ihren Rechten Gebrauch zu machen. Dass sie dem Beklagten mit dem Leihvertrag übermässige Vorteile abgenötigt hätte, werde nicht behauptet und sei auch nicht ersichtlich. Eine zu berücksichtigende Furcht vor der Geltendmachung eines Rechts sei daher nicht dargelegt, weshalb die Verträge verbindlich seien (Urk. 34 E. IV.2.2).

#### **E. 2.2**

Der Beklagte macht vor Obergericht bezüglich der Vereinbarung vom 25. März 2013 erneut "Nötigungen" geltend (Urk. 33 S. 10). Er sei damals von der Klägerin und ihrem Freund F. \_\_\_\_\_ derart unter Druck gesetzt worden, dass er einerseits glaubte, gar keine andere Wahl zu haben, als die Vereinbarung zu unterzeichnen. Andererseits habe ihm F. \_\_\_\_\_ vorgespiegelt, mit Unterzeichnung der streitigen Vereinbarungen könne er den

Bauernbetrieb auf unbestimmte Zeit weiterführen. Er habe nicht erkannt, dass die Klägerin nicht nur berechtigt gewesen sein solle, auf den 30. September 2015 erstmals zu kündigen, sondern dass sie die Kündigung auf diesen erstmöglichen Zeitpunkt bereits bei Unterzeichnung der Vereinbarung geplant habe. Richtig sei, dass die Parteien – aus Sicht des Beklagten – davon ausgegangen seien, dass die Klägerin "bei gutem Einverständnis" keine Veranlassung habe, die Verträge zu kündigen. Die Vorinstanz habe aber übersehen – und der Beklagte habe dies nach Treu und Glauben auch nicht erkannt – dass es der Klägerin schon bei Vertragsunterzeichnung keine Minute in den Sinn gekommen sei, zu einem "guten Einverständnis" beizutragen. Im Gegenteil habe sie nach einem verwerflichen und betrügerischen Plan erneut einen Konflikt mit dem Beklagten provoziert, indem sie ihm eine anrühige und unseriöse

- 23 - Lebenshaltung vorgeworfen habe. Tatsache sei, dass diese Vorwürfe allesamt unberechtigt seien. Der Beklagte habe sich stets in jeder Beziehung wohlverhalten und die Klägerin nie provoziert. Durch das Verhalten der Klägerin werde die Voraussetzung des "guten Einverständnisses" betrügerisch beseitigt (Urk. 33 S. 10 f.). Schliesslich komme es, entgegen der Annahme der Vorinstanz, nicht darauf an, ob der Beklagte die Verträge innert Frist gekündigt habe. Denn die Druckausübung habe über die Jahresfrist hinaus bis zum klägerischen Schreiben vom 22. September 2014 angedauert (Urk. 33 S. 14). Die Vorinstanz argumentiere sodann, dass die Klägerin dem Beklagten mit dem "Leihvertrag" übermässige Vorteile abgenötigt hätte, werde nicht behauptet und sei auch nicht ersichtlich. Vorab übersehe die Vorinstanz, dass die übermässigen Vorteile, welche sich die Klägerin zusammen mit ihrem Komplizen F. \_\_\_\_\_ erworben habe, nicht allein aus dem "Leihvertrag" geflossen seien. Massgebend sei das Gesamtvertragswerk, bestehend aus der grundsätzlichen Vereinbarung vom 25. März 2013 (Urk. 4/6) und den als unabtrennbare Bestandteile dazugehörenden Leihverträgen gleichen Datums (Urk. 4/4 und 4/5). Aus den Akten ergebe sich, dass die Klägerin und ihr Komplize F. \_\_\_\_\_ bereits seit Jahren alles daran gesetzt hätten, um dem Vater des Beklagten die Liegenschaften abzuluchsen. Dieses betrügerische Netzwerk sei die Grundlage der Vereinbarung vom 25. März 2013 gewesen. Als weiteren Schritt habe F. \_\_\_\_\_ sodann das Nottestament von Vater E. \_\_\_\_\_ angefochten. Durch die Vereinbarung vom 25. März 2013 habe F. \_\_\_\_\_ alsdann zwar auf die Anfechtung des Testaments von Vater E. \_\_\_\_\_ verzichtet. Gleichzeitig aber habe der Beklagte den Kaufrechtsvertrag einschliesslich Kaufpreis und die ihm diktierten "Gebrauchsleihverträge" anerkennen müssen, womit F. \_\_\_\_\_ und die Klägerin an ihrem verwerflichen Ziel angelangt seien. Mit anderen Worten habe die Klägerin unter Mithilfe von F. \_\_\_\_\_ das alleinige Eigentum an Hof und Haus im Wissen um die Hilflosigkeit des Beklagten erwirkt. Damit erweise sich die Annahme der Vorinstanz, wonach die Klägerin dem Beklagten keine übermässigen Vorteile abgenötigt habe, als haltlos (Urk. 33 S. 12 f.).

- 24 -

### **E. 2.3**

Sowohl bei der Übervorteilung gemäss Art. 21 OR als auch bei der Furchterregung im Sinne von Art. 29 f. OR hat die benachteiligte Partei innert Jahresfrist zu erklären, dass sie den Vertrag nicht halte (Art. 21 Abs. 1 OR bzw. Art. 31 Abs. 1 OR). Dasselbe gilt im Übrigen auch für die vom Beklagten ebenfalls sinn- gemäss vorgebrachte absichtliche Täuschung nach Art. 28 OR i.V.m. Art. 31 Abs. 1 OR. Bei der Übervorteilung beginnt die Jahresfrist mit dem Abschluss des Vertrages (Art. 21 Abs. 2 OR), bei der Täuschung mit der Entdeckung und bei der Furchterregung mit deren Beseitigung (Art. 31 Abs. 2 OR).

Diesbezüglich bringt der Beklagte vor Obergericht lediglich vor, die "Druckausübung" habe über die Jahresfrist hinaus bis zum klägerischen Schreiben vom 22. September 2014 andauert (Urk. 33 S. 14). Soweit ersichtlich, handelt es sich dabei jedoch um ein neues Vorbringen, was nach Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht zulässig ist. Zumindest behauptet der Beklagte nicht, dass er die Einhaltung der erwähnten Jahresfrist bereits vor Vorinstanz substantiiert behauptet und belegt hätte. Somit hat der Beklagte eine angebliche Vertragsanfechtung wegen Übervorteilung bzw. Furchterregung nicht rechtzeitig geltend gemacht, da er die tatsächlichen Voraussetzungen für eine gültige Anfechtung weder im erstinstanzlichen noch im zweitinstanzlichen Verfahren substantiiert vorgebracht hat. Die Berufung ist in diesem Punkt unbegründet. Darüber hinaus ist mit der Klägerin davon auszugehen, dass der Beklagte bei der Vertragsunterzeichnung keineswegs unter Druck gesetzt worden ist (vgl. Urk. 39 Rz. 17). Für die vom Beklagten behauptete Nötigung bzw. Furchterregung ergeben sich aus den vorliegenden Akten keinerlei Hinweise. So verweist die Klägerin auf ein Schreiben an das Friedensrichteramt vom 25. März 2013, worin der Beklagte explizit bestätigte, dass er der Vereinbarung aus "freiem Willen" zugestimmt habe (Urk. 4/7). Ebenfalls zu Recht verweist die Klägerin in ihrer Berufungsantwortschrift auf einen Entwurf des Vergleichsvorschlages, welchen der Beklagte bereits am 20. Februar 2013 unterzeichnet hat (Urk. 21/15). Die endgültige Version der streitgegenständlichen Vereinbarung wurde daraufhin jedoch erst am 25. März 2013 von allen Beteiligten unterschrieben (Urk. 4/6). Somit hatte der Beklagte seit der Unterzeichnung des Entwurfs rund einen ganzen Monat Zeit, bis er die endgültige Version unterschrieben hat. Diese chronologische Abfolge wi-

- 25 - dert sich ebenfalls der vom Beklagten behaupteten Druckausübung bzw. Nötigung. Zudem ist der Vereinbarung zu entnehmen, dass die beiden strittigen "Gebrauchsleihverträge" vom "Schweiz. Bauernsekretariat" ausgearbeitet wurden (Urk. 4/6 Ziffer 5 und 6), was die Klägerin zu Recht als weiteres Indiz gegen eine Nötigung vorbringt (vgl. Urk. 39 Rz. 17). Schliesslich widerspricht auch das Kündigungsschreiben vom 22. September 2014 (Urk. 4/8) der vom Beklagten behaupteten betrügerischen Machenschaften der Klägerin. Wie die Klägerin richtigerweise vorbringt (Urk. 39 Rz. 18), hat sie dem Beklagten im besagten Kündigungsschreiben die Weiterführung bzw. Ausarbeitung neuer Verträge mit einer Vertragsdauer von jeweils einem Jahr angeboten und dem Beklagten die Möglichkeit eingeräumt, sich bis zum 31. Oktober 2014 dazu zu äussern (Urk. 4/8 S. 3). Auch dieser Vorschlag der Klägerin widerspricht eindeutig dem vom Beklagten gezeichneten Bild, wonach die Klägerin schon von Anfang an geplant habe, den Beklagten so schnell wie möglich los zu werden. Nach dem Gesagten sind die Erwägungen der Vorinstanz nicht zu beanstanden, wonach vorliegend weder eine Furchterregung noch eine Übervorteilung vorliege und die Verträge aus diesem Grund verbindlich seien (Urk. 34 E. IV.2). Das angefochtene Urteil ist in diesem Punkt zu bestätigen. 3. Irrtum bzw. Dissens

### **E. 3**

Nach dem Tod von E. \_\_\_\_\_ am tt.mm.2012 kam es zu rechtlichen Auseinandersetzungen. In einem Nottestament kurz vor seinem Tod hatte E. \_\_\_\_\_ seinen Sohn – den Beklagten – als Alleinerben eingesetzt. Die Gültigkeit dieses Nottestaments wurde jedoch von F. \_\_\_\_\_, einem Freund der Klägerin, welcher in einem früheren Testament von E. \_\_\_\_\_ als Willensvollstrecker eingesetzt worden war, bestritten. F. \_\_\_\_\_ reichte Mitte Dezember 2012 Ungültigkeitsklage gegen das Nottestament von E. \_\_\_\_\_ ein. Diese Klage wurde am

25. März 2013 gestützt auf einen durch die Parteien und F. \_\_\_\_\_ unterschriebenen Vergleich als erledigt abgeschrieben. Im Rahmen dieses Vergleichs vom 25. März 2013 unterzeichneten die Parteien gleichentags zwei separate Verträge, welche die Nutzung der streitigen Objekte – mit Ausnahme der Nutzung des Kelleranteils, welche in Ziffer 7 des Vergleichs vereinbart wurde – regelten. Beide Verträge wurden von den Parteien als "Gebrauchsleihvertrag" betitelt.

### **E. 3.1**

Unter diesem Titel bringt der Beklagte berufsungsweise vor, die Verträge seien aufgrund eines Irrtums über die tatsächliche Bedeutung und zeitliche Geltung der Vereinbarungen ungültig. Dabei komme es, entgegen der Annahme der Vorinstanz, nicht darauf an, ob der Beklagte die Verträge innert Frist angefochten hätte. Erstens habe die Druckausübung über die Jahresfrist hinaus bis zum klägerischen Schreiben vom 22. September 2014 andauert. Dazu komme, dass es einer Anfechtung nicht einmal bedürfe. Vielmehr stehe fest, dass der Beklagte von einem langjährigen Pachtverhältnis zum "witer puure" habe ausgehen dürfen. Es liege ein Dissens vor, indem die Parteien in einem objektiv vertragsnotwendigen und einem subjektiv wesentlichen Punkt voneinander abgewichen seien. Falls die Parteien in diesem wesentlichen Punkt nicht zu einer Übereinstimmung gelangt seien, sei der Vertrag als solcher nicht zustande gekommen. Die falsche Meinung - 26 - einer Partei, einen Vertrag geschlossen zu haben, vermöge nicht den fehlenden Konsens zu ersetzen. Dies gelte erst recht, wenn die eine Partei betrügerisch erkannt und gewollt habe, dass die Gegenpartei von einem anderen Sachverhalt ausgehe (Urk. 33 S. 14).

### **E. 3.2**

Zu diesen Ausführungen des Beklagten finden sich im angefochtenen Urteil keine Erwägungen, da der Beklagte diese Behauptungen erst(mals) im Berufungsverfahren vorbringt. Soweit ersichtlich hat sich der Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren nie auf Irrtum bzw. Dissens berufen, weshalb er die tatsächlichen Voraussetzungen diesbezüglich vor Vorinstanz auch nie substantiiert vorgetragen hat. In seiner Berufungsschrift behauptet der Beklagte auch gar nicht, dass er diese Tatsachen bereits vor Bezirksgericht dargetan habe und begründet auch nicht, weshalb er dies nun erstmals vor Obergericht tut.

### **E. 3.3**

Wie einleitend bereits ausgeführt (E. II.4), werden Noven im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b). Das Berufungsverfahren dient nicht dazu, dass die Parteien Versäumtes nachholen bzw. nachbessern können. Alles, was relevant ist, ist rechtzeitig in das erstinstanzliche Verfahren einfließen zu lassen (BGE 142 III 413 E. 2.2.2). Jede Partei, welche neue Tatsachen vorbringt, trägt die Beweislast für die Zulässigkeit dieser Noven. Sie muss Behauptungen aufstellen und Beweise benennen, aus denen sich ergibt, dass sie die neu vorgebrachten Tatsachen auch bei zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor Erstinstanz vorbringen konnte (BGE 143 III 42 E. 4.1). Dies hat der Beklagte vorliegend nicht getan. Aus seinen Ausführungen geht nicht hervor, weshalb er nicht bereits vor Erstinstanz geltend gemacht hat, dass gar keine übereinstimmenden Willenserklärungen vorgelegen haben (Dissens) bzw., dass er sich beim Abschluss der Verträge über eine wesentliche Tatsache geirrt habe (Irrtum). Er ist somit seiner prozessualen Pflichten nicht nachgekommen, weshalb die neu vorgebrachten Tatsachen als verspätete Noven nicht zu

berücksichtigen sind.

### **E. 3.4**

Darüber hinaus ist die neue Argumentation des Beklagten betreffend Irrtum und Dissens widersprüchlich. Gemäss Bundesgericht verhindert eine fehlerhafte

- 27 - Willensbildung (Irrtum) nicht den Konsens, sondern gibt der davon betroffenen Partei allenfalls ein Recht, den Vertrag anzufechten. Umgekehrt setzt diese Anfechtung notwendigerweise einen Konsens voraus. Wirksamer Dissens und Willensmangel schliessen sich gegenseitig aus (BGE 129 III 320 E. 6.2, mit Verweis auf BGE 105 II 23 E. 2b). Erst wenn feststeht, dass ein Vertrag zustande gekommen ist, stellt sich in einem zweiten Schritt die Frage, ob er wegen eines Willensmangels für eine Partei unverbindlich ist (CHK-Kut, Art. 23-24 OR N 3, m.w.H.). Im vorinstanzlichen Verfahren argumentierte der Beklagte, die strittigen Verträge seien "nötigend, wenn nicht gar erpresserisch" zustande gekommen (Prot. I S. 12 ff.; vgl. auch Urk. 15 S. 9). Sinngemäss focht er die Vereinbarungen somit aufgrund einer Furchterregung bzw. einer Übervorteilung an (vgl. vorstehen E. D.2). Diese Willensmängel – sowie auch der berufsungsweise neu vorgebrachte Irrtum – setzen jedoch allesamt das gültige Zustandekommen der Verträge voraus, womit ein Dissens ausgeschlossen ist. Erstmals vor Obergericht behauptet der Beklagte nun, die Parteien seien in einem objektiv vertragsnotwendigen Punkt nicht zu einer Übereinstimmung gelangt, weshalb der Vertrag als solcher nicht zustande gekommen sei (Urk. 33 S. 14). Wie erwähnt, handelt es sich bei dieser Behauptung um ein unzulässiges Novum und sie widerspricht zudem den Vorbringen des Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren. Zu einem ähnlichen Ergebnis führen die (neuen) Ausführungen des Beklagten zum angeblichen Irrtum. Wer sich auf einen Irrtum beruft, muss den Irrtum, seine Wesentlichkeit, die Kausalität zwischen Irrtum und Erklärung sowie dessen rechtzeitige Geltendmachung behaupten und beweisen. All diese Voraussetzungen für eine rechtsgenügende Irrtumsanfechtung hat der Beklagte weder im erst- noch im zweitinstanzlichen Verfahren substantiiert dargelegt, geschweige denn bewiesen. Eine rechtzeitige und gültige Irrtumsanfechtung liegt nach dem Gesagten nicht vor. Die Berufung des Beklagten ist auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. 4. Rechtsmissbrauch

### **E. 4**

Zudem ist das Vorgehen der Vorinstanz nicht zu beanstanden, wonach sie erst mit dem Endentscheid über die sachliche Zuständigkeit befunden hat. Das Gericht kann zwar zur Vereinfachung des Prozesses das Verfahren auf einzelne Fragen oder auf einzelne Rechtsbegehren beschränken und daraufhin einen selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid erlassen (Art. 125 lit. a und Art. 237 ZPO). Die Parteien haben jedoch keinen Anspruch auf Erlass eines solchen Zwischenentscheids (BSK ZPO-Steck, Art. 237 N 9; ZK ZPO-Staehelin, Art. 237 N 10; BK ZPO II-Killias, Art. 237 N 6; Engler, OFK-ZPO, Art. 237 N 2; OGer ZH NP160025 vom 13.10.2016, E. 4.1; OGer ZH PC130056 vom 06.02.2014, E. 8.3). Mit einem entsprechenden Antrag kann eine Partei daher keinen Zwischenentscheid erzwingen. Auch kein sofortiger Entscheid ist vorgeschrieben, wenn die Frage der Zuständigkeit strittig ist. Bejaht das Gericht seine Zuständigkeit, kann dies statt in einem Zwischenentscheid auch im Endentscheid erfolgen (Kriech, DIKE-Komm-ZPO, Art. 237 N 5, mit Hinweis auf OGer ZH LB120037 vom

- 10 - 23.07.2012). Somit besteht – was die Zivilprozessordnung anbelangt – kein Anspruch der Parteien auf eine Vorabprüfung aller oder einzelner bestrittener Prozessvoraussetzungen, da der Bundesgesetzgeber die Ausgestaltung des Verfahrens bewusst in das gerichtliche Ermessen gestellt hat (KUKO ZPO-Domej, Art. 59 N 6; ZK ZPO-Zürcher, Art. 60 N 13; BGer 5A\_73/2014 vom 18. März 2014, E. 2.3).

#### **E. 4.1**

Schliesslich macht der Beklagte ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Klägerin geltend. So sei die Klage auch gestützt auf Art. 2 Abs. 2 ZGB abzuweisen. Es stehe fest, dass der Beklagte in guten Treuen von einem langjährigen

- 28 - Pachtverhältnis zum "witer puure" ausgegangen sei und auch hätte ausgehen dürfen, während die Klägerin von allem Anfang an geplant habe, rechtsmissbräuchlich die Verträge auf den erstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Es liege somit ein klarer Fall eines Verhaltens der Klägerin gegen Treu und Glauben vor (Urk. 33 S. 15 f.).

#### **E. 4.2**

Die Partei, die der anderen Rechtsmissbrauch vorwirft, hat die Umstände nachzuweisen, aufgrund derer anzunehmen ist, dass ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorliegt (BGE 134 III 52 E. 2.1 mit Verweis auf BGE 133 III 61 E. 4.1). Was den Vorwurf des Rechtsmissbrauchs anbelangt, trägt somit der Beklagte die Beweislast. Diesbezüglich behauptet er zwar, die Klägerin habe von allem Anfang an geplant, die Verträge rechtsmissbräuchlich auf den erstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Einen Beweis dafür offeriert der Beklagte jedoch nicht, und er behauptet auch nicht, dass er die entsprechenden Beweise zur Untermauerung seines Rechtsmissbrauchsvorwurfs bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingereicht bzw. offeriert habe. Somit bleibt das Vorbringen, wonach die Klägerin von Anfang an geplant habe, die Verträge rechtsmissbräuchlich auf den erstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen, eine reine Parteibehauptung. Darüber hinaus spricht das Angebot der Klägerin im Kündigungsschreiben vom 22. September 2014 (Urk. 4/8 S. 3), die Verträge um jeweils ein Jahr zu verlängern, klar gegen die Vorbringen des Beklagten. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Klägerin konnte der Beklagte nicht darlegen und ist vorliegend auch nicht ersichtlich. 5. Zusammenfassend erweist sich die Berufung als unbegründet; sie ist demgemäss abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen (Art. 318 Abs. 1 lit. a ZPO). IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Bei diesem Ausgang ist auch die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des erstinstanzlichen Verfahrens (Urk. 34 Dispositivziffer 6-8) ohne Weiteres zu bestätigen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

- 29 - 2. Die Kosten des Berufungsverfahrens sind ebenfalls vollumfänglich dem mit seinem Rechtsmittelantrag unterliegenden Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beim vorliegenden Streitwert von Fr. 23'400.– ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 und § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 3'420.– festzusetzen (Art. 105 Abs. 1 ZPO) und mit dem vom Beklagten geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). 3. Überdies ist der Beklagte zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen Klägerin für das zweitinstanzliche Verfahren antragsgemäss eine nach den Vorschriften der AnwGebV zu bemessende Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 105 Abs. 2 und Art. 111 Abs. 2 ZPO). Deren Höhe ist in Anwendung von § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 sowie § 13 Abs. 1 und 2 AnwGebV auf Fr. 2'800.– (zuzüglich 8% MwSt. von Fr. 224.–) festzusetzen. Es wird erkannt:

### **E. 4.3**

Nur ausnahmsweise ist das Rechtsbegehren der klagenden Partei zwar notwendig, aber nicht ausreichend zur Ermittlung des Streitwertes. Wenn sich die beklagte Partei dem Begehren um Ausweisung widersetzt, kommt es auf ihre Begründung an: Bestreitet sie das Eigentum der klagenden Partei, geht es um die Sache an sich, und Streitwert ist der Verkehrswert der Liegenschaft – ficht sie da-

- 16 - gegen die Kündigung des Vertrages an, gilt als Streitwert der Wert der Nutzung für die streitige Dauer (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 12). In diesem Sinne gilt nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung als Streitwert eines Exmissionsverfahrens der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet- oder Gebrauchswert (BGer 5A\_645/2011 vom 17. November 2011, E. 1.1, mit Verweis auf BGer 5A\_295/2010 vom 30. Juli 2010, E. 1.3 [recte: 1.2]). Von dieser Berechnungsmethode ging auch die Vorinstanz aus, was grundsätzlich von keiner Partei beanstandet wird. Gemäss angefochtenem Urteil richtet sich der Streitwert – wenn die Kündigung strittig ist und somit vorfrageweise überprüft werden müsste – nach dem Wert der Nutzung der Sache bis zum Zeitpunkt, auf welchen gekündigt werden könnte, wäre die Kündigung nicht gültig erfolgt (Urk. 34 E. II.3.4). Dem stimmt sowohl die Klägerin als auch der Beklagte zu (Urk. 33 S. 7; Urk. 39 Rz. 11). Unterschiedliche Ansichten bestehen lediglich in Bezug auf den genauen Zeitpunkt, auf welchen die Beklagte kündigen könnte, sollte die Kündigung per 30. September 2015 (Urk. 4/8) nicht gültig erfolgt sein. Zur Beantwortung dieser Frage kommt es massgeblich darauf an, wie die Verträge zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu qualifizieren sind (Gebrauchsleihe oder Pacht). Diese Vertragsqualifikation ist jedoch auch für die materielle Beurteilung der Räumungsklage relevant. Die Vertragsqualifikation und damit die Ermittlung des Streitwerts dient somit einerseits als Bestimmungselement für die sachliche Zuständigkeit und bestimmt andererseits auch gleichzeitig den materiell-rechtlichen Streitgegenstand. Entsprechend erwog die Vorinstanz zu Recht, dass die Qualifikation der Verträge sowohl für die sachliche Zuständigkeit als auch für die Begründetheit der Klage bedeutsam sei. Mithin handle es sich um eine sog. doppelrelevante Tatsache, weshalb die von der klagenden Partei behaupteten Tatsachen für die Frage der Zuständigkeit grundsätzlich als wahr unterstellt und erst bei der materiellen Prüfung untersucht würden (Urk. 34 E. II.2.5 f.). Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzt sich der Beklagte vor Obergericht nicht auseinander. Er wiederholt diesbezüglich lediglich seine erstinstanzlichen Ausführungen, wonach seiner Ansicht nach ein Pachtvertrag und keine Gebrauchsleihe vorliege (Urk. 33 S. 6-9). Diese erneute Darstellung der Sach- und Rechtslage aus Sicht des Beklagten ge-

- 17 - nügt den Anforderungen an eine schriftliche Berufungsbegründung nach Art. 311 ZPO nicht (vgl. vorstehend E. II.3). Zu der von der Vorinstanz als Begründung vorgebrachten Theorie der doppelrelevanten Tatsachen äussert sich der Beklagte mit keinem Wort und macht diesbezüglich weder eine unrichtige Rechtsanwendung noch eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung geltend (vgl. Art. 310 ZPO). Entsprechend ist auf seine Berufung zu diesem Punkt nicht einzutreten.

### **E. 4.4**

Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Erwägungen der Vorinstanz zu diesem Thema inhaltlich nicht zu beanstanden wären. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Beurteilung der Zuständigkeit primär auf den vom Kläger

eingeklagten Anspruch und dessen Begründung abzustellen. Die vom Kläger behaupteten Tatsachen, die sowohl für die (sachliche) Zuständigkeit des angerufenen Gerichts als auch die Begründetheit der Klage erheblich sind (doppelrelevante Tatsachen), sind für die Beurteilung der Zuständigkeit als wahr zu unterstellen. Sie werden erst im Moment der materiellen Prüfung des eingeklagten Anspruchs untersucht; diesbezügliche Einwände der Gegenpartei sind im Rahmen der Zuständigkeitsprüfung unbeachtlich. Eine Ausnahme gilt nur für den Fall, dass der klägerische Tatsachenvortrag auf Anhieb fadenscheinig oder inkohärent erscheint und durch die Klageantwort sowie die von der Gegenseite produzierten Dokumente unmittelbar und eindeutig widerlegt werden kann (BGE 137 III 32 E. 2.2 f.; BGer 4A\_234/2013 vom 20. Januar 2014, E. 3.3; BGer 4A\_407/2011 vom 5. Dezember 2011, E. 2.1; ZR 114/2015 Nr. 36, E. 4.2). In einer vermögensrechtlichen Streitigkeit, in welcher nicht ausschliesslich eine bestimmte Geldsumme gefordert wird und zusätzlich keine Einigung der Parteien über den Streitwert vorliegt, berechnet sich der Streitwert im Rahmen der Zuständigkeitsprüfung somit nach den schlüssigen, substantiierten und nicht offensichtlich unrichtigen Angaben der klagenden Partei (Rickli, a.a.O., Rz. 177). Vorliegend ist die Frage, ob es sich bei den strittigen Verträgen um eine Gebrauchsleihe oder um eine Pacht handelt, sowohl für die Streitwertberechnung und somit die sachliche Zuständigkeit als auch für die materielle Beurteilung der Klage (Räumung und Rückgabe der Grundstücke) von Bedeutung. Entsprechend ist bei der Beurteilung der sachlichen Zuständigkeit und somit bei der Berechnung des Streitwerts auf den von der Klägerin eingeklagten Anspruch und dessen Begründung

- 18 - abzustellen. Nach dem Gesagten ist für die Ermittlung des Streitwerts in Übereinstimmung mit der Vorinstanz von einer Gebrauchsleihe und somit von einer zusätzlichen Vertragsdauer von drei Jahren auszugehen. Hinweise, die die klägerische Behauptung einer Gebrauchsleihe auf der Stelle als fadenscheinig oder inkohärent erscheinen lassen, liegen keine vor. Die Streitwertberechnung der Vorinstanz (vgl. Urk. 34 S. 9) ist somit nicht zu beanstanden und es ist für das vorliegende Verfahren von einem Streitwert von Fr. 23'400.– auszugehen. C. Vertragsqualifikation 1. Unter dem Titel "Rechtliche Vertragsqualifikation" hat die Vorinstanz auf rund vier Seiten ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass es sich bei den streitgegenständlichen Verträgen (Urk. 4/4 und 4/5) um eine Gebrauchsleihe und nicht um eine Pacht handle (Urk. 34 E. IV.3). Die Abgrenzung der Leihe von der Pacht erfolge nach dem Kriterium der Unentgeltlichkeit. Gemäss Art. 4 LPG sei die Entgeltlichkeit ein objektiv wesentlicher Vertragsbestandteil der landwirtschaftlichen Pacht. Die Leihe sei dagegen zwingend unentgeltlich. Der Wortlaut der am 25. März 2013 von den Parteien abgeschlossenen Verträge (Urk. 4/4 und 4/5) weise eindeutig auf eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung hin – so die Vorinstanz weiter. Beide Verträge trügen den Titel "Gebrauchsleihvertrag" und verwiesen ausdrücklich auf die auf den Leihvertrag anwendbaren Gesetzesbestimmungen in Art. 305 ff. OR. Zudem werde ausdrücklich festgehalten, dass beide Verträge die "unentgeltliche" Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. Gebäudeteile regeln würden. In diesem Sinne enthielten die Verträge auch keinerlei Verpflichtung des Beklagten als Entlehner zur Entrichtung eines Pachtzinses. Der Beklagte mache auch nicht geltend, dass in den vorerwähnten Verträgen ein Pachtzins vereinbart worden oder ein solcher jemals bezahlt worden sei. Vielmehr bringe er vor, er habe als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung den Kaufrechtsvertrag zugunsten der Klägerin zu einem viel zu tiefen Preis anerkannt. Zwar habe der Beklagte in dem von den Parteien geschlossenen Vergleich auch den Kaufvertrag zwischen seinem Vater und der Klägerin anerkannt (Urk.

4/6 Ziffer 4). Aus dem Vergleich gehe je-

- 19 - doch nicht hervor, dass die vom Beklagten vergleichsweise eingegangenen Konzessionen eine Gegenleistung für die vereinbarte Gebrauchsüberlassung hätten darstellen sollen. Davon hätte nur die Rede sein können, wenn die Gebrauchsüberlassungen einerseits und die Abreden zur vergleichswisen Beilegung der Rechtsstreitigkeit andererseits ein einheitliches Geschäft darstellen würde, dessen einzelne Abreden nach dem Willen der Parteien nur gemeinsam stehen oder fallen sollten. Der Beklagte behauptete jedoch nicht, der Abschluss der Gebrauchsüberlassungsverträge sei für ihn eine notwendige Bedingung, eine sog. *conditio sine qua non*, für die Unterzeichnung des Vergleichs gewesen. Die Gegenleistung für die Anerkennung des Kaufvertrags durch den Beklagten dürfte vielmehr darin zu sehen sein, dass die Klägerin ihrerseits von der Anfechtung des Nottestamentes, welches den Beklagten zum Alleinerben berufen habe, Abstand genommen habe. Im Ergebnis sei daher klar zu verneinen, dass gemäss dem Parteiwillen zwischen den Leihverträgen und der vergleichswisen Anerkennung des Kaufvertrags ein so enger Geltungszusammenhang bestehe, dass von konnexen Leistungen gesprochen werden könnte (Urk. 34 E. IV.3.2-3.6). 2. Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzt sich der Beklagte in seiner Berufungsschrift wiederum nicht auseinander. Er wiederholt lediglich seinen Standpunkt, den er bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertreten hat, und bezeichnet die Ausführungen im angefochtenen Urteil pauschal als falsch und unzutreffend (Urk. 33 S. 15). So führt der Beklagte aus, es sei von einem langjährigen Pachtverhältnis auszugehen. Die Argumentation der Vorinstanz sei falsch, wonach es für die Abgrenzung von Leihe und Pacht auf das Kriterium der Unentgeltlichkeit ankomme, und wonach der Wortlaut der am 25. März 2013 abgeschlossenen Verträge eindeutig auf eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung hinweise. Das Gegenteil sei richtig: Zwar sei kein monatlicher Pachtzins vereinbart worden, als Gegenleistung sei jedoch der für die Überlassung des Bauernbetriebes völlig unangemessen tiefe Kaufpreis abgegolten worden. Nochmals sei daran zu erinnern, dass die Vereinbarung (Urk. 4/6) sowie die beiden Verträge (Urk. 4/4 und 4/5) als einheitliches Vertragswerk zusammen gehörten, weshalb von einer unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung keine Rede sein könne. Die grundsätzliche Pachtzinspflicht sei durch die Überlassung der Grundstücke ins Alleineigentum der Klä-

- 20 - gerin verbunden mit einem unüblich tiefen Übernahmepreis sowie durch Verzicht auf die Anfechtung des Kaufrechtsvertrages mehr als kompensiert worden (Urk. 33 S. 15 f.). In seiner Berufungsschrift stellt der Beklagte somit den Erwägungen der Vorinstanz einfach seine eigene Rechtsauffassung gegenüber, ohne dabei inhaltlich auf die Argumente der Vorinstanz einzugehen. Damit kommt der Beklagte seiner Begründungspflicht erneut nicht nach (vgl. einleitend E. II.3), weshalb auch in diesem Punkt auf die Berufung nicht einzutreten ist. 3. Der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass die Erwägungen der Vorinstanz inhaltlich nicht zu beanstanden wären. Um Wiederholungen zu vermeiden kann vorab auf die korrekten Ausführungen im angefochtenen Urteil verwiesen werden (Urk. 34 E. IV.3). Der klare Wortlaut der Verträge (Urk. 4/4 und 4/5), insbesondere die Überschrift ("Gebrauchsleihverträge"), die Parteibezeichnung ("Verleiherin"/"Entlehner") sowie der explizite Verweis auf die Art. 305 ff. OR sprechen eindeutig für einen Leihvertrag. Darüber hinaus wird bereits auf der ersten Seite ausdrücklich festgehalten, dass es sich um eine unentgeltliche Nutzung handelt, wobei das Wort "unentgeltlichen" noch fett geschrieben und damit hervorgehoben wurde. In diesem Sinne findet sich im

gesamten Vertragswerk auch keine Bestimmung, welche den Beklagten zu einer Gegenleistung verpflichten würde. Selbst der Beklagte gesteht ein, dass zwischen den Parteien kein Pachtzins vereinbart worden ist (Urk. 33 S. 15). Dies widerspricht jedoch klar der Legaldefinition der landwirtschaftlichen Pacht gemäss Art. 4 LPG, wonach der Pächter sich verpflichtet, für die Gebrauchsüberlassung "einen Zins zu bezahlen". Auch aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Vergleich vom 25. März 2013 geht nicht hervor, dass die Anerkennung des Kaufvertrags vom 19. April 2011 eine direkte Gegenleistung zur Nutzung der Grundstücke und Gebäudeteile darstellen soll (Urk. 4/6 Ziffer 4). Die Argumentation des Beklagten, wonach diese Anerkennung des Kaufvertrages einen Ersatz für den Pachtzins darstellen solle, wirkt konstruiert und findet in den Akten keine Stütze. Aufgrund der unentgeltlichen Nutzung der Grundstücke und Gebäudeteile durch den Beklagten fällt eine Pacht bereits aus diesem Grund ausser Betracht. Nach dem Gesagten ist übereinstimmend mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass es sich bei den zwischen den Parteien abgeschlossenen Verträgen eindeutig um eine Gebrauchslei-

- 21 - he handelt. Für die Annahme einer Pacht ergeben sich aus den vorliegenden Akten keine Hinweise. Weitere Einwendungen gegen die Vertragsqualifikation durch die Vorinstanz bringt der Beklagte nicht vor, weshalb sich weitere Ausführungen diesbezüglich erübrigen. D. Materielle Einwände gegen die Gültigkeit der Verträge 1. Neben der beanstandeten Vertragsqualifikation macht der Beklagte in seiner Berufungsschrift diverse materielle Einwände gegen die Gültigkeit der Vereinbarung vom 25. März 2013 (Urk. 4/6) sowie gegen die zwei gleichentags abgeschlossenen Leihverträge (Urk. 4/4 und 4/5) geltend. Die diesbezüglichen Ausführungen auf den Seiten 10 bis 16 der Berufungsschrift sind jedoch nur schwer verständlich (Urk. 33 S. 10-16). Soweit ersichtlich, begründet der Beklagte die Ungültigkeit der erwähnten Vereinbarungen einerseits mit "Nötigungen" und Übervorteilung (Urk. 33 S. 10-13), andererseits mit Irrtum bzw. Dissens (Urk. 33 S. 14-16). Dabei handelt es sich teilweise um schlichte Wiederholungen der bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Ausführungen, ohne dabei konkret aufzuzeigen, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz fehlerhaft sind. Teilweise handelt es sich aber auch um neue, erstmals im Berufungsverfahren vorgebrachte Einwände, die aufgrund der Novenbeschränkung gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht gehört werden können. Die Vorbringen des Beklagten sind sodann nur schwer nachvollziehbar. Einerseits behauptet er, bei den streitgegenständlichen Verträgen handle es sich um eine landwirtschaftliche Pacht, weshalb eine Kündigung frühestens nach neun bzw. sechs Jahren möglich sei. Andererseits bringt er vor, ebendiese Verträge seien aufgrund von Nötigung, Übervorteilung, Irrtum und Dissens ungültig und somit unbeachtlich. Demgemäss beantragt der Beklagte die Abweisung der klägerischen Ausweisungsklage gestützt auf die zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtverträge, behauptet jedoch gleichzeitig, genau diese Verträge seien gleich aus mehreren Gründen gar nicht gültig. Diese Argumentation ist widersprüchlich, und es ist nicht ersichtlich, was der Beklagte aus einer allfälligen Ungültigkeit der strittigen Verträge zu seinen Gunsten ableiten möchte.

- 22 - 2. "Nötigung" und Übervorteilung

## **E. 5**

Das kantonal-zürcherische Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation (GOG) hält dahingegen in § 126 Abs. 2 (2. Satz) fest, dass über eine Unzuständigkeitseinrede nach Anhörung der Gegenpartei "sofort" zu entscheiden ist (so auch früher § 111 Abs. 1 ZPO/ZH). Nachdem vorstehend dargelegt wurde, dass von Bundesrechts wegen kein

Anspruch auf einen separaten Zuständigkeitsentscheid besteht, stellt sich die Frage, ob eine kantonale Verfahrensvorschrift das dem Richter durch die ZPO bewusst eingeräumte weite Ermessen einschränken und ihn zu einer Zwischenentscheidung zwingen kann. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Bundesgericht bereits den ersten Satz von § 126 Abs. 2 GOG als bundesrechtswidrig befunden hat (BGE 140 III 355 E. 2.4). Ob auch der zweite Satz der vorgenannten Bestimmung der ZPO widerspricht, kann an dieser Stelle offenbleiben. Der Beklagte bringt nämlich vorliegend nicht vor, inwiefern er dadurch beschwert ist, dass die Vorinstanz erst mit dem Endentscheid über seine Unzuständigkeitseinrede befunden hat. Im Rahmen seiner Berufung kann er sämtliche Einwände gegen die sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts vorbringen, welche nun mit dem vorliegenden Berufungsentscheid mit voller Kognition beurteilt werden. Insofern entgeht dem Beklagten auch die Möglichkeit nicht, die streitgegenständliche Zuständigkeitsfrage alsdann durch das Bundesgericht prüfen zu lassen. Als Rechtsmittelvoraussetzung muss der Berufungskläger materiell beschwert sein, d.h., an der Abänderung des Entscheids ein konkretes Interesse haben, weil der angefochtene Entscheid ihn in seiner Rechtsstellung trifft und für ihn eine rechtlich nachteilige Wirkung entfaltet (BGE 120 II 5 E. 2a; OGer ZH RT160066 vom 23. Juni 2016, E. 4a). Der Beklagte behauptet nicht, dass er dadurch, dass die Vorinstanz seinem Antrag auf Erlass eines Zwischenentscheids

- 11 - nicht gefolgt ist, einen entsprechenden Rechtsnachteil erlitten habe. Somit ist auch nicht ersichtlich, welches Interesse der Beklagte an einer Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz hat, damit diese einen "formellen Entscheid über die form- und fristgerecht erhobene Unzuständigkeitseinrede" fällen kann (vgl. Urk. 33 S. 5). Die Erstinstanz hat bereits über ihre Zuständigkeit entschieden (vgl. vorstehend), weshalb der Beklagte kein Rechtsschutzinteresse an einer nochmaligen Beurteilung dieser Frage durch die Vorinstanz hat. Welchen rechtlichen Nachteil der Beklagte erlitten haben soll, indem die Vorinstanz erst im Endentscheid (und nicht vorab in einem Zwischenentscheid) ihre sachliche Zuständigkeit bejaht hat, führt der Beklagte nicht näher aus und ist, wie bereits erwähnt, auch nicht ersichtlich. Dem Beklagten fehlt somit ein Rechtsschutzinteresse bzw. die materielle Beschwerde in Bezug auf den von ihm beantragten Zwischenentscheid zur Frage der Zuständigkeit.

## **E. 6**

Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör des Beklagten nicht verletzt. Dem Antrag des Beklagten, wonach die Sache zur Entscheidung über die Unzuständigkeitseinrede an die Vorinstanz zurückzuweisen sei (Urk. 33 S. 2 und 5), ist dementsprechend nicht zu folgen. Aus den dargelegten Gründen ist auch die Berufungsinstanz nicht gehalten, über die Zuständigkeitsfrage vorab zu entscheiden, wie dies der Beklagte erneut beantragt (Urk. 33 S. 5). Das Berufungsgericht kann die Prozessvoraussetzungen im vorliegenden (End)Entscheid prüfen und darüber befinden. B. Sachliche Zuständigkeit / Streitwertberechnung 1. Die Vorinstanz bezifferte den Gesamtstreitwert der vorliegenden Klage auf Fr. 23'400.–, weshalb die Zuständigkeit des Einzelgerichts gestützt auf § 24 lit. a GOG i.V.m. Art. 243 Abs. 1 ZPO gegeben sei (Urk. 34 E.II.3.6). Die Qualifizierung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrags (Gebrauchsleihe oder Pacht) sei vorliegend sowohl für die sachliche Zuständigkeit als auch für die Begründetheit der Klage bedeutsam; mithin handle es sich dabei um eine doppelrelevante Tatsache. Solche seien grundsätzlich nur einmal, und zwar als eine Frage der

Begründetheit der Klage zu prüfen. Für die sachliche Zuständigkeit komme es

- 12 - zunächst einzig darauf an, wie die Klage begründet sei bzw. auf was sich der eingeklagte Anspruch stütze. Vorliegend mache die Klägerin geltend, die Parteien hätten sich auf eine unentgeltliche Gebrauchsleihe geeinigt. Hinweise, die dieses Vorbringen auf der Stelle als haltlos erscheinen liessen, lägen keine vor. Es sei deshalb von der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte (und nicht der Mietgerichte) auszugehen und die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts sei zu bejahen (Urk. 34 E.II.2.5 ff.). Was die Streitwertberechnung anbelangt, erwog die Vorinstanz unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass sich der Streitwert bei der Gebrauchsleihe analog nach den für die Miete und Pacht entwickelten Kriterien richte. Wenn die Kündigung strittig sei und somit im Ausweisungsverfahren vorfrageweise überprüft werden müsse, richte sich der Streitwert nach dem Wert der Nutzung der Sache bis zum Zeitpunkt, auf welchen gekündigt werden könnte, wäre die Kündigung nicht gültig erfolgt. Da für die Streitwertberechnung von dem durch die Klage definierten Prozessthema auszugehen sei, d.h. einer Gebrauchsleihe, bestimme sich der Zeitpunkt, auf den die Nutzung der strittigen Objekte hätte gekündigt werden können – entgegen der Ansicht des Beklagten – nicht nach den Minimalpachtdauern gemäss LPG, sondern nach den Bestimmungen zur Gebrauchsleihe. In den Gebrauchsleihverträgen vom 25. März 2013 hätten die Parteien vereinbart, dass der Vertrag frühestens per 30. September 2015 kündbar sei und mangels Kündigung per 30. September 2015 automatisch bis zum 30. September 2018 verlängert werde. Somit könnten die beiden Gebrauchsleihverträge, sollte die erfolgte Kündigung nicht rechtmässig sein, per 30. September 2018 gekündigt werden. Insgesamt entspreche dies einer zusätzlichen Mietdauer von drei Jahren, was gemäss Angaben der Klägerin einem entgangenen Pachtzins von Fr. 15'600.– (= [Fr. 2'800.– + Fr. 2'400.–] x 3) entspreche. Für die im Vergleich vom 25. März 2013 vereinbarte Nutzung des Kelleranteils sei hingegen keine bestimmte Dauer festgelegt worden, sodass sie nach Art. 310 OR jederzeit kündbar wäre. Somit erscheine es sinnvoll, in Bezug auf den Kelleranteil nicht auf die Kündigung, sondern auf den höheren Betrag des hypothetisch anfallenden Mietwerts bis zum voraussichtlichen Ausweisungsentscheid abzustellen. Dabei sei von einer Verfahrensdauer von rund 12 Monaten auszugehen; hinzuzuschlagen

- 13 - sei die rund sechsmonatige Dauer von der Kündigung des Kelleranteils bis zur Klageeinreichung, was insgesamt einer Dauer von 18 Monaten entspreche. Für den Mietwert sei von Fr. 5'200.– pro Jahr auszugehen, weshalb das Streitinteresse bezüglich des Kelleranteils somit bei Fr. 7'800.– liege. Der Gesamtstreitwert sei demnach auf Fr. 23'400.– zu veranschlagen (Urk. 34 E.II.3.3 ff.). 2. Der Beklagte bringt in diesem Zusammenhang vor Obergericht im Wesentlichen vor, bei der Streitwertberechnung eines Ausweisungsverfahrens komme es auf die Begründung des Beklagten an. Fechte er die Kündigung des Mietvertrages an oder verlange er dessen Erstreckung, gelte als Streitwert der Wert der Nutzung für die streitige Dauer. Beim Streit um die Gültigkeit einer Kündigung berechne sich der Streitwert nach dem Zeitraum, während dessen der Mietvertrag fortduere bzw. dem Zeitpunkt, auf welchen gekündigt werden könnte, wäre die Kündigung nicht gültig. Der Beklagte beantrage vorliegend die Abweisung der Klage. Was den Streitwert betreffe, mache er geltend, es liege ein langjähriges Pachtverhältnis mit einer Mindestdauer von neun, eventuell sechs Jahren vor. In materieller Hinsicht massgebend sei die Qualifikation der Verträge. Von der Klägerin würden sie als Gebrauchsleihverträge qualifiziert, vom Beklagten als langjährige Pachtverträge. Der

Beklagte habe nachgewiesen, dass er sämtliche dem Klagebegehren zugrundeliegenden Verträge als langjährige Pachtverhältnisse von seinem Vater E.\_\_\_\_\_ übernommen habe. Dazu komme, dass die Bestimmungen des BGBB sowie des LPG zur Anwendung kämen. Demnach betrage die erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre. Damit sei der Streitwert gemäss Art. 91 ZPO bestimmt. Die Klägerin mache eine Kündigungsfrist null geltend, der Beklagte eine Mindestpachtdauer von neun, eventuell sechs Jahren. Die Verträge seien demgemäss nach Sachdarstellung des Beklagten frühestens per Ende März 2022, eventuell Ende März 2019, kündbar. Gehe man vom Rechtsbegehren vom 19. März 2016 (Urk. 2) aus und berücksichtige man, dass die Kündigung per unverzüglich, also per Datum des Rechtsbegehrens stattfinden solle, ergebe sich eine für den Streitwert massgebende Zeitspanne von sechs, eventuell drei Jahren, welche streitig sei. Daraus resultiere ein Streitwert von Fr. 62'400.- ([Fr. 2'800.- + Fr. 2'400.- + Fr. 5'200.-] x 6), eventuell von Fr. 31'200.-

- 14 - ([Fr. 2'800.- + Fr. 2'400.- + Fr. 5'200.-] x 3), womit der Streit von Bundesrechts wegen ins ordentliche Verfahren falle. Bei dieser Sachlage sei das vorinstanzliche Urteil aufzuheben. Auf die Klage sei mangels sachlicher Zuständigkeit des vorinstanzlichen Richters nicht einzutreten (Urk. 33 S. 6-9). 3. Die Klägerin führt in ihrer Berufungsantwort zusammengefasst aus, sie anerkenne die Ausführungen der Vorinstanz zur Zuständigkeit und entsprechend zum Streitwert vollumfänglich. Der Streitwert beurteile sich bei der Gebrauchsleihe analog nach den für die Miete und Pacht entwickelten objektiven Kriterien. Vorliegend werde die Wirksamkeit der Kündigung vom Beklagten bestritten, sodass die Vorinstanz rechtmässig davon ausgegangen sei, dass sich der Streitwert nach dem Wert der Nutzung bis zu demjenigen Zeitpunkt richte, auf welchen gekündigt werden könnte, wäre die Kündigung nicht gültig erfolgt. Diese Berechnungsweise des Streitwerts werde auch vom Beklagten nicht bestritten. Es lägen in casu keine Indizien vor, welche auf ein Pachtverhältnis schliessen lassen würden. Der Streitwert sei nicht nach der Minimalpachtdauer gemäss LPG, sondern nach den Bestimmungen zur Gebrauchsleihe zu berechnen. Nicht strittig sei der von der Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren zur Berechnung des Streitwerts geltend gemachte Pachtzins hinsichtlich der Grundstücke, der Gebäudeteile und des Kelleranteils. Der Streitwert liege folglich in Übereinstimmung mit der Vorinstanz bei Fr. 23'400.- und somit unter Fr. 30'000.-, weshalb das Einzelgericht im vereinfachten Verfahren für die vorliegende Sache zuständig gewesen sei (Urk. 39 Rz. 11-15). 4. Der Beklagte bestreitet vor Obergericht nicht (mehr; vgl. Prot. I S. 11 a.E.), dass erstinstanzlich die ordentlichen Gerichte und nicht die Mietgerichte zuständig gewesen waren. Er rügt in Bezug auf die sachliche Zuständigkeit einzig die Streitwertberechnung der Vorinstanz und ist der Ansicht, der Streitwert des vorliegenden Verfahrens übersteige Fr. 30'000.- (Urk. 33 S. 4 ff.).

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