

ZH_OBERGERICHT PF110073 vom 20. Januar 2012

ZH Obergericht, 2012-01-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF110073

FR: ZH_OBERGERICHT PF110073 du 20 janvier 2012

IT: ZH_OBERGERICHT PF110073 del 20 gennaio 2012

Erwägungen

E. 1

Die Beklagten und Beschwerdeführer (nachfolgend Beklagte) sind Eigentümer und Verpächter des Bauernhofes E._____ in der F._____ in G._____. Sie schlossen am 27. März 2008 mit den Klägern und Beschwerdegegnern (nachfolgend Kläger) einen schriftlichen Pachtvertrag ab, mit Pachtantritt am 1. Mai 2008, kündbar unter Beachtung einer einjährigen Kündigungsfrist, bei einer festen Vertragsdauer von 15 Jahren. Der Pachtvertrag hält explizit fest, somit sei das Pachtverhältnis frühestens (ordentlich) kündbar auf den 1. Mai 2023 (act. 2/8 S. 2 Ziffern 1 und 2). Pachtgegenstand ist der Bauernhof E._____ mit Land, Wald, dem Wohnhaus Assek.-Nr. 1., der Scheune Assek.-Nr. 2. und dem weiteren Gebäude "F._____" Assek.-Nr. 3.. (act. 2/8 S. 3 Ziffern 6 f.). Die Parteien vereinbarten indes ausserhalb des schriftlichen Pachtvertrags, dass die Beklagten so lange weiterhin im Wohnhaus wohnen bleiben könnten, bis der von ihnen geplante Stöcklibau abgeschlossen sei. Dies ist unstrittig (act. 2/5 S. 6). Bereits kurze Zeit nach Pachtantritt kam es in der Beziehung zwischen den Klägern und den Beklagten zu Unstimmigkeiten. Das Mietgericht Horgen (irrtümlich als "Pachtgericht" bezeichnet, vgl. act. 2/6 S. 6 E. I./3.) schützte indes die Kündigung der Kläger per 1. Mai 2009 auf die Ausweisungs- und Feststellungs-klage der Beklagten hin mit Urteil vom 23. September 2010 (act. 2/5) nicht. Eine weitere (Eventual-) Kündigung vom 27. Januar 2010 auf den 30. November 2010 wurde vom Mietgericht gleichzeitig als nichtig erachtet. Bezüglich dieser beiden Kündigungen erwuchs das Urteil vom 23. September 2010 in Rechtskraft (act. 2/6 S. 11 Dispositivziffer 1). Widerklageweise hatten die Kläger im damaligen Verfahren vor dem Mietgericht ihrerseits beantragt, die Beklagten seien zu verpflichten, innert einer gerichtlich festzusetzenden Frist das Wohnhaus Assek.-Nr. 1. unter Mitnahme von Hausrat und Mobiliar zu verlassen. Dieser Anspruch wurde vom Mietgericht und auf Berufung hin am 3. März 2011 vom Obergericht geschützt, und das Bundes-

- 3 - gericht wies die gegen den Beschluss vom 3. März 2011 erhobene Beschwerde mit Urteil vom 27. Juli 2011 ab, soweit es darauf eintrat (act. 2/5 S. 37 Dispositivziffer 3, act. 2/6 S. 11 Dispositivziffer 2, act. 2/7 S. 8 Dispositivziffer 2). Grund für die Verpflichtung der Beklagten zum Verlassen des Wohnhauses war nach diesen Entscheiden kurz zusammengefasst, dass die weitere Nutzung des Wohnhauses durch die Beklagten lediglich mit Blick auf den geplanten Stöcklibau vereinbart worden sei, im Sinne einer suspensiven Bedingung. Der Neubau des Stöckli sei daraufhin blockiert worden, weil infolge der grundlosen Kündigung des Pachtvertrages durch die Beklagten die Betriebsnachfolge als Voraussetzung der Bewilligung des Stöcklibaus nach Art. 34 Abs. 4 lit. c RPG entfallen sei. Die Folgen der grundlosen Kündigung und damit auch das Stoppen der erteilten Baubewilligung für das Stöckli hätten sich die Beklagten selber zuzuschreiben, und die Kläger hätten daher Anspruch auf ordnungsgemässe Erfüllung des

Pachtvertrags (act. 2/5 S. 31 f., 2/6 S. 8).

E. 1.1

Das vorliegende Verfahren steht unter der Herrschaft der Schweizerischen Zivilprozessordnung ZPO, da der angefochtene Entscheid nach deren Inkrafttreten eröffnet wurde (Art. 405 Abs. 1 ZPO).

E. 1.2

Gegen erstinstanzliche Entscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert Fr. 10'000.00 erreicht (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Gegen nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide ist die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO zulässig (Art. 319 lit. a ZPO).

E. 1.3

Der Streitwert berechnet sich in Ausweisungsverfahren nach dem Wert, den die Nutzung des Miet- bzw. Pachtobjekts während der Zeit hat, während welcher die Ausweisung nicht vollzogen werden kann. Zusätzlich ist die Zeitdauer zu berücksichtigen, welche für die effektive Vollziehung der Ausweisung nach dem Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids noch erforderlich ist (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 45). Das zu beurteilende Ausweisungsbegehren wurde wie erwähnt am 11. August 2011 gestellt. Danach rechtfertigt es sich, auf den Wert der Nutzung während einer 7monatigen Nutzungsdauer abzustellen.

E. 1.3.1

Für die Bemessung des Nutzungswertes ist auf den Pachtzins abzustellen (vgl. BGE 136 III 196 E. 1.1). Dieser beträgt für das ganze Pachtobjekt über 7 Monate nach dem Pachtvertrag Fr. 9'740.00 (ausgehend vom Jahrespachtzins von Fr. 16'700.00, vgl. act. 2/8). Indes ist zu berücksichtigen, dass nicht die Nutzung der ganzen Pachtsache im Streit liegt, sondern lediglich die Nutzung des Wohnhauses sowie die erwähnten Nutzungsbeschränkungen mit Blick auf die Scheune (Assek.-Nr. 2.) und das Gebäude F.____ (Assek.-Nr. 3.). Vom erwähnten Jahrespachtzins wurde ein Abschlag von Fr. 6'900.00 auf Fr. 9'800.00 vereinbart für die Zeit, in welcher die Beklagten das Wohnhaus noch benützen (vgl. act. 2/5 S. 6). D.h. bezüglich des Wohnhauses alleine, um dessen Nutzung es vorliegend in erster Linie geht, ist von einem Nutzungswert über 7 - 8 - Monate hinweg im Betrag von Fr. 4'025.00 auszugehen (entsprechend 7/ von

E. 1.3.2

Die Vorinstanz hat damit in der Rechtsmittelbelehrung zum angefochtenen Entscheid zu Recht lediglich auf die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO hingewiesen. Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde vom 29. Dezember 2011 ist somit einzutreten. 2. Zur beantragten Räumung des Wohnhauses Assek.-Nr. 1.:

E. 2

Mit Eingabe vom 15. Februar 2011 haben die Beklagten vor dem Mietgericht Horgen (als Kläger) ein weiteres Verfahren anhängig gemacht, in welchem sie gestützt auf eine erneute Kündigung des Pachtvertrages per 31. Oktober 2011 die Verpflichtung der Kläger zum Verlassen der Pachtsache (verbunden mit dem Begehren auf Feststellung der Rechtsgültigkeit der Kündigung) verlangen (vgl. act. 20/2 S. 2). Dabei werfen die Beklagten den Klägern als Kündigungsgrund nach Art. 22b Abs.1 lit. c LPG vor, dass sie

auf dem Pachtobjekt, wo sie (die Kläger) zunächst in einem Wohnwagen gelebt hatten, ohne Zustimmung der Beklagten 15 Rohrfundamente einbetoniert und darauf einen Wohnraum von geschätzten 80 Quadratmetern errichtet hätten (act. 7 S. 6; vgl. dazu im Einzelnen nachfolgend II./2.3.2.2).

E. 2.1

Die Vorinstanz erwog, die Beklagten hätten nicht bestritten, dass sie mit Urteil des Mietgerichts Horgen vom 23. September 2010 verpflichtet worden seien, das den Klägern verpachtete Wohnhaus Assek.-Nr. 1.. (als Teil der Pacht- sache gemäss Pachtvertrag vom 27. März 2008) zu räumen und zu verlassen, und dass dieses Urteil am 27. Juli 2011 vom Bundesgericht bestätigt worden sei. Indessen sei das Ausweisungsbegehren der Kläger nach Ansicht der Beklagten rechtsmissbräuchlich, weil inzwischen das bereits erwähnte Verfahren betreffend eine neue ausserordentliche Kündigung des Pachtvertrags auf den 31. Oktober 2011 am Mietgericht Horgen hängig sei (vgl. dazu vorne I./2.). Dieses Verfahren vermöge die gestützt auf den erwähnten rechtskräftigen höchstrichterlichen Rechtsspruch bestehende klare Rechtslage jedoch nicht umzustossen. Weiter ging die Vorinstanz auf das von den Beklagten vorgelegte Kurzgutachten von H._____ vom 17. November 2010 (act. 8/1) ein. Darin bejahte der Gutachter das Vorliegen eines Kündigungsgrundes nach Art. 22b Abs.1 lit. c LPG für eine Kündigung durch die Beklagten per 31. Oktober 2011 infolge der vorge- nommenen Änderungen an der Pachtsache. Auch dieses Parteigutachten, so die Vorinstanz, vermöge die erwähnte klare Rechtslage nicht aufzuheben, zumal es

- 9 - sich auf rudimentäre Angaben stütze und die Vorgeschichte, nämlich den vereinbarten Bau eines Stöckli, unberücksichtigt lasse. Gestützt auf diese Überlegungen hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbe- gehren der Kläger gut (act. 17 S. 5 ff.).

E. 2.2

Zu den Vorbringen der Beklagten:

E. 2.2.1

Die Beklagten liessen beschwerdeweise erneut auf das neue Verfah- ren betreffend Kündigung des Pachtvertrags vom 27. März 2008 auf den 31. Oktober 2011 (vgl. vorne I./2.) verweisen. In jenem Verfahren habe das Miet- gericht Horgen mit Urteil vom 29. November 2011 (act. 20/2) als vorsorgliche Massnahme angeordnet, dass die Beklagten das Wohnhaus Assek.-Nr. 1.. wäh- rend der Dauer des Verfahrens nicht zu verlassen hätten. Danach liege keine kla- re Rechtslage mehr vor, gestützt auf welche nach Art. 257 Abs. 1 ZPO im sum- marischen Verfahren befohlen werden könne, das Wohnhaus per 31. Januar 2012 zu verlassen. Im Übrigen sei das klägerische Ausweisungsbegehren, so die bereits von der Vorinstanz erwähnte Auffassung der Beklagten, rechtsmissbräuchlich. Die Kläger würden mit ihrem Begehren an der Herausgabe einer Pachtsache festhal- ten, welche sie aufgrund der erfolgten Kündigung wieder zurückgeben müssten. Was diese erneute Kündigung des Pachtvertrags angehe, habe das Gericht ledig- lich festzustellen, ob die in Art. 22a Abs. 1 LPG definierte Pflichtverletzung vorlie- ge. Gegebenenfalls sei die Kündigung ohne weitere Ermessensbetätigung des Gerichts korrekt. Dies zu prüfen, sei der Befehlsrichter indes nicht in der Lage, weshalb auf das Begehren nicht einzutreten sei (act. 18 S. 5 f., act. 7 S. 6 f.).

E. 2.2.2

Dass das Ausweisungsbegehren ansonsten grundsätzlich gutzuheissen wäre, weil die Kläger gestützt auf den Pachtvertrag vom 27. März 2008 einen Anspruch auf Übergabe des Wohnhauses Assek.-Nr. 1.. als Teil der Pachtsache haben, wird von den Beklagten damit nicht bestritten. Insbesondere machen die Beklagten auch nicht mehr geltend, sie müssten das Wohnhaus aufgrund eines mündlichen Nutzungsvorbehalts erst verlassen, wenn das geplante Stöckli errich-

- 10 - tet sei. Die Beklagten anerkannten vor Bundesgericht offenbar, dass das Stoppen der Bewilligung zum Stöcklibau von ihnen aufgrund der ausgesprochenen Kündigung zu vertreten war (act. 2/7 S. 5 E. 1.2.2), und sie stellen sich im vorliegenden Ausweisungsverfahren nicht mehr gegen die zutreffende Ansicht des Mietgerichts und des Obergerichts in den Entscheiden vom 23. September 2010 bzw. 3. März 2011, wonach der Nutzungsvorbehalt infolge des Stopps der Bewilligung zum Stöcklibau entfallen ist und die Kläger daher die Übergabe der Pachtsache auch hinsichtlich des Wohnhauses verlangen können (vgl. dazu act. 2/6 S. 6 ff. E. II., act. 2/5 S. 31 f. E. 6). Auf diese Fragen ist daher nicht mehr weiter einzugehen.

E. 2.3

Auch den übrigen Auffassungen der Beklagten ist aus den nachfolgend geschilderten Gründen nicht zu folgen:

E. 2.3.1

Das Bundesgericht hielt im Urteil vom 27. Juli 2011 fest, ein Ausweisungsbegehren könnte rechtsmissbräuchlich sein, wenn festgestellt würde, dass aufgrund der erstellten Wohncontainer nunmehr eine gültige Kündigung auf einen Termin kurz nach dem angesetzten Räumungstermin vorliege. Die Pächter würden diesfalls an der Übergabe einer Pachtsache festhalten, die sie aufgrund der erfolgten Kündigung sogleich wieder zurückgeben müssten. Eine solche Konstellation könnte in der Tat einen Rechtsmissbrauch implizieren, denn wer etwas verlange, das er umgehend wieder herausgeben müsse, handle grundsätzlich rechtsmissbräuchlich (act. 2/7 S. 6).

E. 2.3.2

Die Beklagten begründen die behauptete Rechtsmissbräuchlichkeit des Ausweisungsbegehrens wie gesehen mit der erfolgten Kündigung des Pachtverhältnisses auf den 31. Oktober 2011. Die Gültigkeit dieser Kündigung ist wie eingangs erwähnt Gegenstand eines Verfahrens vor dem Mietgericht Horgen. Auf dieses Verfahren ist daher nachfolgend einzugehen.

E. 2.3.2.1

Die Situation im vorliegenden Verfahren mit Blick auf diese Kündigung ist vergleichbar mit der Konstellation, wenn in einer mietrechtlichen Streitigkeit gleichzeitig ein ordentlicher Prozess über die Gültigkeit (bzw. über die Anfechtung) der Kündigung vor dem Mietgericht und ein Ausweisungsbegehren vor dem Befehlsrichter nach Art. 257 ZPO rechtshängig sind. Für solche Fälle ist der

- 11 - Entscheid ZR 110/2011 Nr. 54 der Kammer massgeblich. Zusammengefasst hat die Kammer dort entschieden, dass die Rechtshängigkeit des mietgerichtlichen Verfahrens die Anhebung eines Ausweisungsverfahrens nicht ausschliesst, und dass das Ausweisungsverfahren dabei auch nicht zu sistieren ist, sondern dass die Frage der Gültigkeit der Kündigung, die im mietgerichtlichen Verfahren die Hauptfrage ist, durch den

Ausweisungsrichter mit der auf klares Recht und liquide tatsächliche Verhältnisse beschränkten Kognition als Vorfrage zu entscheiden ist. Dies führt zur Konsequenz, dass das Ausweisungsgericht, ungeachtet des hängigen mietgerichtlichen Verfahrens über die geltend gemachte Vermieterkündigung, den Mieter bereits ausweisen kann, wenn es die Gültigkeit dieser Kündigung mit der erwähnten Kognition bejahen kann. Das vorliegende Verfahren steht im Vergleich zum erwähnten Entscheid in dem Sinne unter "umgekehrten Vorzeichen", als es die Pächter (Kläger) sind, welche mit ihrem Ausweisungsbegehren erst die vertraglich vereinbarte Übergabe der Pachtsache (bzw. eines Teiles davon) anstreben. Die Gültigkeit der von den Verpächtern (Beklagten) ausgesprochenen Kündigung ist dabei in dem Sinne als Vorfrage zu beurteilen, als sich der Rechtsmissbrauchsvorwurf der Beklagten auf diese Kündigung abstützt. Nur wenn die neue Kündigung gültig ist, steht die Rechtsmissbräuchlichkeit des klägerischen Ausweisungsbegehrens im Raum.

E. 2.3.2.2

Klares Recht und liquide Verhältnisse mit Blick auf das Ausweisungsbegehren der Kläger setzen in diesem Zusammenhang die Entkräftung des Rechtsmissbrauchsvorwurfs voraus. Darüber kann das Ausweisungsgericht nach dem Gesagten entgegen den Beklagten (act. 7 S. 7) durchaus entscheiden, wenn auch mit der erwähnten, auf klares Recht und liquide tatsächliche Verhältnisse beschränkten Kognition. Auszugehen ist von den folgenden unbestrittenen tatsächlichen Verhältnissen: Infolge des von den Beklagten wie erwähnt eingestandenermassen zu vertretenden Stopps des Stöcklineubaus (vgl. dazu vorne II./2.2.2) verzögerte sich auch die ursprünglich geplante, mittelfristige Nutzung des Wohnhauses durch die Kläger. In der Folge weigerten sich die Beklagten über Jahre hinweg, den Klägern das Wohnhaus wie im Pachtvertrag vereinbart zur Verfügung zu stellen, auch

- 12 - nachdem das Bundesgericht letztinstanzlich ein erstes Begehren der Kläger auf Übergabe des Wohnhauses geschützt hatte (act. 2/7). Die Kläger richteten sich derweil mit dem Einverständnis der Beklagten provisorisch in einem Wohnwagen mit Vorzelt auf dem Gelände des Betriebs ein. Offenbar erschien dies aufgrund der für die Betriebsführung erforderlichen hohen Präsenzzeit (vgl. act. 2/6 S. 9) geboten. Nachdem diese Situation jahrelang unverändert geblieben war, schufen die Kläger unbestritten mit der Einbetonierung der erwähnten Rohrfundamente und Erstellung eines Wohncontainers auf den Fundamenten ein etwas dauerhafteres Provisorium. Nach der Schilderung der Kläger vor Vorinstanz, welcher die Beklagten beschwerdeweise nichts entgegen gehalten haben, entschieden sich die Kläger für dieses Vorgehen, weil der Verbleib in dem alten, ausrangierten sowie im Verlaufe der Zeit vergrauten Wohnwagen ihnen und ihrer Familie aus gesundheitlichen Gründen unzumutbar erschien (act. 13 S. 3). Dies wird ihnen nun von den Beklagten als ausserordentlicher Kündigungsgrund im Sinne einer verpönten Veränderung der Pachtsache nach Art. 22a Abs. 1 LPG entgegengehalten (vgl. act. 7 S. 6 f.). Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagten würden sich rechtsmissbräuchlich verhalten, wenn sie, nachdem sie sich mit dem ersten Provisorium (Wohnwagen) einverstanden erklärt hätten, nun im Ersatz desselben eine Vertragsverletzung erkennen würden, obwohl das neue Provisorium, welches für die sechsköpfige Familie notgedrungen über eine gewisse Fläche verfügen müsse, faktisch weniger Grünfläche beanspruche als das bisherige. Ein solches krass widersprüchliches Verhalten sei nicht zu schützen (act. 13 S. 3).

E. 2.3.2.3

Nach Art. 22b lit. c LPG kann ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag unabhängig von der Dauer, auf welche er abgeschlossen wurde, mit einer Frist von 6 Monaten auf den Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden, wenn der Pächter eine von ihm vorgenommene, über den ordentlichen Unterhalt hinaus gehende Erneuerung oder Änderung der Pachtsache nach Art. 22a LPG, welcher der Verpächter nicht schriftlich zustimmte, innert einer angemessenen Frist nicht rückgängig macht.

- 13 - Bei der Kündigung des Pachtvertrages nach Art. 22b LPG handelt es sich um eine an die Besonderheiten der landwirtschaftlichen Pacht angepasste Ausgestaltung eines allgemeinen Prinzips, welches grundsätzlich bei allen Dauerschuldverhältnissen gilt: Neben der Möglichkeit der ordentlichen Kündigung tritt regelmässig die an das Vorliegen wichtiger Gründe gebundene ausserordentliche, vorzeitige Kündigung des Dauerschuldverhältnisses (BGE 128 III 428). Art. 22b LPG sieht bei bestimmten Pflichtverletzungen des Pächters eine solche ausserordentliche Kündigung vor. Zwar ist die Kündigungsfrist von 6 Monaten für eine ausserordentliche Kündigung verhältnismässig lang. Eine kurzfristigere Auflösung des Vertrages wäre bei der landwirtschaftlichen Pacht indes nicht zweckmässig (Studer/Hofer, das landwirtschaftliche Pachtrecht, Vorabdruck 2007 der zweiten Auflage, Rz. 494). Dennoch bleibt die Kündigung wegen Pflichtverletzungen des Pächters eine ausserordentliche, gleich wie die Kündigung infolge Unzumutbarkeit der Weiterführung des Pachtvertrags, für welche ebenfalls eine Frist von 6 Monaten statuiert wird (Art. 17 LPG). Die Kündigungsvoraussetzungen von Art. 22b LPG sind daher als Konkretisierungen des erwähnten, die ausserordentliche Kündigung rechtfertigenden wichtigen Grundes zu verstehen. In die gleiche Richtung geht die Literatur zum landwirtschaftlichen Pachtrecht, wonach die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages nach Art. 22b LPG eine ausserordentlich harte Massnahme darstellt, die eines ausserordentlichen Grundes bedarf und die vor allem dann gerechtfertigt ist, wenn dem Pachtgegenstand Gefahr droht (Studer/Hofer, a.a.O., Rz. 495). Die dem Pächter vorgeworfene Änderung bzw. Erneuerung der Pachtsache muss daher einen "wichtigen Grund" darstellen, um den Verpächter zur ausserordentlichen Kündigung zu berechtigen. Wie in allen Fällen von ausserordentlichen Kündigungen hat das Gericht in Ermessensausübung (Art. 4 ZGB) in Würdigung der konkreten Umstände zu entscheiden, ob ein solcher Grund vorliegt (BGE 128 III 428 E. 4). In diesem Sinne ist daher eine Ermessensbetätigung des Richters entgegen den Beklagten (act. 7 S. 7) durchaus vorgesehen und notwendig.

E. 2.3.2.4

Die Lehre zur landwirtschaftlichen Pacht hält zur Kündigung nach Art. 22b lit. c LPG fest, vor allem Um- oder Neubauten im Sinne von Art. 11 LPG

- 14 - würden den Tatbestand von Art. 22a Abs. 1 LPG erfüllen (Studer/Hofer, a.a.O., Rz. 489), also Veränderungen der Pachtsache, welche sich auf den Wert der Pachtsache auswirken und den Parteien daher das Recht geben, eine Neufestsetzung des Ertragswerts mit Anpassung des Pachtzinses zu verlangen. Insbesondere in solchen Fällen kann die Kündigungsmöglichkeit nach lit. c von Art. 22b LPG daher bestehen. Vorliegend bestand der Umstand an sich, dass die Kläger auf dem Pachtland wohnen (wenn auch zunächst in einem Wohnwagen), bereits während einer langen Zeit im gegenseitigen Einvernehmen, als Folge des erwähnten Nutzungsvorbehalts der Beklagten am Wohnhaus. Welche konkreten Nachteile, geschweige denn Gefahren, der Pachtsache vorliegend durch die Errichtung des neuen Wohnprovisoriums mit Einbetonieren von Rohrfundamenten drohen, ist nicht er-

sichtlich und wurde auch von den Beklagten nicht näher ausgeführt. Ebenso wenig kann argumentiert werden, die von den Klägern angebrachte Änderung bzw. Neuerung würde den Wert der Pachtsache massgeblich ändern. Das für den Wohnzweck der Kläger auf diese Weise in Anspruch genommene Land ist im Vergleich zum ganzen Pachtland vernachlässigbar. In dieser Konstellation erreicht das Vorgehen der Kläger die Schwelle eines wichtigen Grundes nicht und ist die Kündigung des Pachtvertrages gestützt auf Art. 22b lit. c LPG daher unzulässig.

E. 2.3.2.5

Im Übrigen ist ebenso die Ansicht der Kläger betreffend die Rechtsmissbräuchlichkeit der Verpächterkündigung zu teilen. Dass sie mit ihren vier Kindern nach jahrelangem, von den Beklagten nicht beanstandeten Leben in einem Wohnwagen auf dem Gelände des Hofes eine etwas festere, wenn auch nach wie vor provisorische Wohnsituation schaffen wollten, ist nachvollziehbar. Zusätzlich zum widersprüchlichen Verhalten der Beklagten mit der anfänglichen Bewilligung eines Wohnprovisoriums auf dem Hof und der darauf folgenden Ablehnung eines neueren Provisoriums fällt ins Gewicht, dass es die Beklagten waren, welche den Grund für die nach wie vor bestehende Notwendigkeit des Provisoriums setzten, in dem sie sich in Verletzung des Pachtvertrages auch dann noch weigerten, aus dem Wohnhaus auszuziehen, als der Neubau des Stöckli aus von ihnen zu vertre-

- 15 - tenden Gründen auf lange Zeit hinaus gestoppt worden war und ein höchstrichterlicher Entscheid sie zur Übergabe des Wohnhauses an die Kläger verpflichtete. Dass die Beklagten danach den Klägern das Erstellen des neuen Provisoriums als Veränderung der Pachtsache und als Kündigungsgrund vorwerfen, ist aufgrund der erstellten, durch die Akten ausgewiesene Vorgeschichte ein offensichtlicher, ins Auge springender Vorwand und erfüllt daher den Tatbestand des offensichtlichen und damit liquiden Rechtsmissbrauches im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB.

E. 2.3.2.6

Die von den Beklagten geltend gemachte Kündigung des Pachtvertrags per 31. Oktober 2011 ist daher offenkundig nicht zu schützen (entgegen dem vor Vorinstanz eingereichten Parteigutachten, vgl. die zutreffenden Erwägungen in act. 17 S. 6, welchen die Beklagten im Beschwerdeverfahren nichts entgegen gehalten haben). Ihr Vorwurf, das Ausweisungsbegehren der Kläger sei rechtsmissbräuchlich, erweist sich damit als haltlos.

E. 2.3.3

Auch aus dem Urteil des Mietgerichts Horgen vom 29. November 2011 betreffend vorsorgliche Massnahmen (act. 20/2) können die Beklagten sodann nichts für sich ableiten. Die Frage, ob der Hinweis auf dieses Urteil vor dem Hintergrund von Art. 326 ZPO überhaupt zulässig ist, kann daher offen bleiben. Das Mietgericht hielt das Begehren der Beklagten (vgl. vorne I./2.) für nicht völlig aussichtslos und ordnete daher an, dass die Beklagten (die Kläger im dortigen Verfahren) das Wohnhaus Assek.-Nr. 1.. für die Dauer des mietgerichtlichen Verfahrens nicht zu räumen und zu verlassen hätten (act. 20/2 S. 6).

E. 2.3.3.1

Wie erwähnt hindert die Rechtshängigkeit des mietgerichtlichen Verfahrens das Ausweisungsgericht nicht daran, über die Ausweisung zu entscheiden und dabei die Rechtsgültigkeit der Kündigung des Pachtvertrags per 31. Oktober 2011 vorfrageweise zu prüfen. Wenn somit bereits die Tatsache, dass das Mietgericht die vom Auswei-

sungsgericht als Vorfrage zu beurteilende Kündigung als Hauptfrage (und mit unbeschränkter Kognition) prüfen wird, die Entscheidungsbefugnis des Auswei-

- 16 - sungsgerichts nicht zu hindern vermag, so kann eine vom Mietgericht erlassene vorsorgliche Massnahme diese Wirkung umso weniger haben. Beim Erlass vorsorglicher Massnahmen prüft das Gericht nur, ob sich der geltend gemachte Anspruch nach summarischer Prüfung der Rechtsfragen nicht als aussichtslos erweist. Der Entscheid des Massnahmerichters hat in diesem Sinne provisorischen Charakter, und er ist daher von den strengen Wirkungen der materiellen Rechtskraft ausgenommen (ZK ZPO-Sutter-Somm/Lötscher, Art. 257 N 56 f.; Zürcher, DIKE-Komm-ZPO, Art. 261 N 1, 6, Art. 268 N 1). Dagegen trifft das Gericht im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen unter den besonderen Eintretensvoraussetzungen (Vorliegen klaren Rechts und Vorliegen eines unbestrittenen oder sofort beweisbaren, mithin liquiden Sachverhalts) in einem abgekürzten Erkenntnisverfahren einen materiellen Entscheid, der volle Rechtskraft erlangt (ZK ZPO-Göksu, Art. 257 N 20). Wenn diese Eintretensvoraussetzungen gegeben sind, kann das Vorliegen eines Massnahmeentscheids in einem anderen Verfahren das Ausweisungsgericht daher nicht binden.

E. 2.3.3.2

Wie gesehen sind die tatsächlichen Verhältnisse unbestritten, sowohl was den Pachtvertrag vom 27. März 2008 angeht, als auch mit Blick auf die neu erliche Kündigung der Verpächter. Zudem ist die Rechtslage in dem Sinne klar, dass die Kläger aus dem Pachtvertrag einen Anspruch auf Übergabe des Wohnhauses haben, und dass die erneute Kündigung des Pachtvertrags durch die Beklagten offenkundig nicht zu schützen ist. Daher hat die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Kläger mit Blick auf das Wohnhaus Assek.-Nr. 1.. zu Recht gutgeheissen. Die Beschwerde ist somit diesbezüglich abzuweisen. 3. Zur beantragten Räumung der Gebäude Assek. Nrn. 2.. (Scheune) und 3.. (F._____) sowie der Fläche unter dem Vordach des Gebäudes Assek.-Nr. 2.. was folgt:

E. 3

Es sei den Beklagten unter Androhung geeigneter Zwangsmassnahmen im Unterlassungsfalle, insbesondere die Bestrafung nach Art. 292 StGB, zu befehlen, - [...] - die vom Vordach des Gebäudes Assek.-Nr. 2.. geschützte Fläche sowie - [...] unverzüglich zu räumen [...]. [4.-8. ...]."

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog, die erwähnten beiden Gebäude seien den Klägern gestützt auf den Pachtvertrag vom 27. März 2008 sowie gestützt auf Art. 278 Abs. 1 OR in einwandfreiem Zustand herauszugeben, und die Räumung der vom Scheunenvordach geschützten Fläche sei nicht bestritten worden, weshalb das Begehren der Kläger auch diesbezüglich gutzuheissen sei (act. 17 S. 7 f., 10).

- 17 -

E. 3.2

Unbestritten ist im Grundsatz, dass gestützt auf den schriftlichen Pachtvertrag vom 27. März 2008 ein Anspruch der Kläger auf Übergabe der erwähnten Gebäude (als Teil der Pachtsache) besteht. Die Beklagten halten dem klägerischen Herausgabebegehren indes die folgenden Einwendungen entgegen:

E. 3.2.1

Dem Begehren auf Räumung der Scheune Assek.-Nr. 2.. und des da- rin befindlichen Kühlraumes stehe, so die Beklagten, die materielle Rechtskraft der Verfügung vom 3. Juni 2010 im Befehlsverfahren EU100032 des Bezirksge- richts Horgen entgegen. Bereits damals hätten die Kläger diese Ansprüche gel- tend gemacht, worauf die Einzelrichterin nicht auf das Begehren eingetreten sei. Zur Begründung habe die Einzelrichterin ausgeführt, es könne nicht mit Sicherheit festgestellt werden, ob es eine Abrede gegeben habe, wonach die Beklagten ihre Gegenstände nicht aus den Scheunen entfernen müssten. Zwischen den Parteien sei, so die Beklagten, bei Pachtantritt mündlich ein Nutzungsvorbehalt vereinbart worden, wonach die Scheune und das Gebäude F._____ nicht zu räumen gewesen seien und die Beklagten jederzeit Zutritt zu den darin noch gelagerten Gegenständen haben sollten. Etwas anderes wäre auch gar nicht möglich gewesen, weil die Beklagten keine Möglichkeit gehabt hät- ten, diese Gegenstände sonst irgendwo unterzubringen. Dass es neben dem schriftlichen Pachtvertrag auch mündliche Abreden gegeben habe, hätten die Kläger im mietgerichtlichen Verfahren MB090005 (vgl. dazu act. 20/3) anerkannt. Der Pachtvertrag enthalte entsprechend – trotz der in dessen Ziff. 9 erwähnten Besichtigung der Pachtsache bei Pachtantritt mit Erstellung eines Antrittsproto- kolls über allfällige Mängel – keine Hinweise auf Mängel der Pachtsache insb. be- treffend Räumung der Scheunen, und die Kläger hätten auch in den Schlich- tungsgesprächen vor dem ...-Verband im Oktober und November 2008 nicht auf einer Räumung der Scheunen beharrt. Die Verhandlungen vor Pachtantritt seien von Herrn I._____ vom ...-Verband eng begleitet worden. I._____ werde daher als Zeuge für die mündliche Vereinba- rung eines solchen Nutzungsvorbehalts offeriert.

- 18 - In rechtlicher Hinsicht sei die Frage entgegen der Vorinstanz nicht, ob der Verpächter nach Art. 278 Abs. 1 OR verpflichtet sei, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zur vorausgesetzten Benutzung und Bewirtschaftung taugli- chem Zustand zu übergeben, sondern entscheidend sei, was Inhalt des Pachtver- trags geworden sei. Bezüglich der erwähnten mündlichen Abreden sei der Sach- verhalt strittig und nicht sofort beweisbar. Daher sei auf das Befehlsbegehren be- treffend Räumung von Scheune und F._____ nicht einzutreten (act. 18 S. 7-10; vgl. bereits act. 7 S. 7 ff.).

E. 3.2.2

Zur Räumung des Scheunenvordachs lassen die Beklagten festhalten, die Vorinstanz sei irrtümlich davon ausgegangen, diesbezüglich sei der Anspruch der Kläger nicht bestritten. Die Abweisung dieses Begehrens sei vor Vorinstanz beantragt worden. Es gelte dazu dasselbe wie zu den Scheunen ausgeführt, so- wohl betreffend Nutzungsvorbehalt als auch betreffend die Beweisofferte für die entsprechende mündliche Vereinbarung der Parteien bei Pachtantritt (act. 18 S. 11; vgl. bereits act. 7 S. 2, 10).

E. 3.3

Der Ansicht der Beklagten ist aus den nachfolgend geschilderten Gründen nicht zu folgen:

E. 3.3.1

Richtig ist, dass zumindest ein Teil der im vorliegenden Verfahren strit- tigen Ansprüche betreffend Scheune, F._____ und Fläche unter dem Scheunen- vordach bereits im Befehlsverfahren EU100032 geltend gemacht wurde, und dass die Einzelrichterin im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Horgen mit Ver- fügung vom 3. Juni 2010 auf das Befehlsbegehren nicht eintrat (act. 8/2). In der Lehre wird zwar, wie die Beklagten

richtig vorbringen, die Ansicht vertreten, wenn der Befehlsrichter in einem Verfahren nach Art. 257 ZPO wegen Illiquidität auf das Begehren nicht eintrete, stehe dieser Entscheidung einem erneuten Befehlsbegehren entgegen (vgl. Göksu, DIKE-Komm-ZPO, Art. 257 N 22). Allerdings wird an der angegebenen Stelle formuliert, ein erneutes Befehlsbegehren "dürfte" ausgeschlossen sein, wenn auf ein erstes nicht eingetreten worden sei. Die Botschaft zur ZPO lässt die Frage offen (BBJ 2006 S. 7352). Grundsätzlich erlangen Nichteintretensentscheide keine materielle Rechtskraft bezüglich des be-

- 19 - urteilten Anspruchs – wohl aber bezüglich der beurteilten Prozessvoraussetzung, es sei denn, diese sei (für ein späteres Verfahren) erst nachträglich begründet worden (Kriech, DIKE-Komm-ZPO, Art. 236 N 29). Danach ist es zulässig, nach einem Nichteintreten auf ein Befehlsbegehren mangels Liquidität auf ein erneutes Begehren einzutreten, wenn sich die Liquidität mit Blick auf Sachverhalt und Rechtslage zwischenzeitlich ergeben hat. In einer solchen Situation wurde die "besondere Prozessvoraussetzung" der Liquidität nachträglich begründet.

E. 3.3.2

Ob bei Pachtantritt neben dem Nutzungsvorbehalt der Beklagten bezüglich des Wohnhauses auch ein solcher Vorbehalt bezüglich der Scheune, des F._____ und der Fläche unter dem Scheunenvordach vereinbart wurde oder nicht, kann heute indes offen bleiben. Solche Nutzungsvorbehalte betreffend die weiteren Gebäude stehen – wenn sie vereinbart worden wären – im Gesamtzusammenhang mit dem weiteren Verbleib der Verpächter im Wohnhaus (und damit auf dem Betriebsgelände), wie es bis zur erwarteten Erstellung des Stöcklis ebenso einvernehmlich beabsichtigt war (vgl. vorne I./1.) wie eine Mitarbeit des Beklagten 1 im Betrieb bis dahin (act. 2/5 S. 16). Dass dabei etwa auch vereinbart wurde, die Beklagten dürften ihr Brennholz weiter unter dem Scheunenvordach lagern (act. 18 S. 11), erscheint naheliegend. Ähnlich verhält es sich mit der weiteren gemeinsamen Nutzung der Scheune und des F._____.

E. 3.3.3

Nach dem Vorliegen des bundesgerichtlichen Urteils vom 27. Juli 2011 (act. 2/7) besteht indessen ein höchstrichterlicher Entscheid, der den Klägern trotz des erwähnten Nutzungsvorbehalts der Beklagten einen Anspruch auf Übergabe des Wohnhauses Assek.-Nr. 1.. zuspricht, weil der Stöcklineubau wie erwähnt gestoppt wurde. Dass sich daran in absehbarer Zeit etwas ändern könnte, ist nicht ersichtlich und wurde nicht vorgebracht, und die erneute Kündigung des Pachtvertrags ist wie gesehen nicht zu schützen. Die Beklagten können sich daher heute nicht mehr auf den mündlichen Nutzungsvorbehalt betreffend das Wohnhaus Assek.-Nr. 1.. stützen. Vielmehr haben sie das Wohnhaus aufgrund der vorstehenden Erwägungen den Klägern herauszugeben, wie es grundsätzlich im schriftlichen Pachtvertrag vereinbart wurde. Die weiteren behaupteten Nutzungsvorbehalte bezüglich der Scheune, des F._____

- 20 - und der Fläche unter dem Scheunenvordach teilen das Schicksal des Nutzungsvorbehalts betreffend das Wohnhaus. Ohne Verbleib der Beklagten auf dem Hof, im Wohnhaus oder später im Stöckli, macht etwa die Holzlagerung der Beklagten auf dem Hof unter dem Scheunenvordach keinen Sinn mehr. Bezüglich der Scheune und des F._____ gilt nichts anderes. Welchen konkreten Zweck die weitere (Mit-)Nutzung dieser Gebäude durch die Beklagten nach der Übergabe des Wohnhauses an die Kläger noch hat, ist ohnehin nicht ersichtlich und wurde nicht dargelegt. Die Beklagten verdeutlichen etwa

nicht, welche Gegenstände sie in den genannten Gebäuden noch lagern würden (vgl. act. 7 S. 8 ff., act. 18 S. 7 f.). Insofern ist offenkundig auch ein rechtlich allenfalls schützenswertes Interesse der Beklagten an der selbständigen weiteren Benützung der Nebengebäude nicht im Ansatz dargetan. Ihr Beharren erweist sich im Gegenteil als schikanös (Art. 2 Abs. 2 ZGB).

E. 3.3.4

Der von den Beklagten im Beschwerdeverfahren diesbezüglich in tatsächlicher Hinsicht einzig vorgebrachte strittige Punkt (behauptete mündliche Vereinbarung von Nutzungsvorbehalten) ist nach dem Gesagten nicht von Belang. Was heute relevanter Inhalt des Pachtvertrages geworden ist, steht fest: Die Kläger haben gestützt auf den Pachtvertrag einen Anspruch auf Übergabe der Pachtsache, d.h. des Betriebs als Ganzes.

E. 3.3.5

Was bei Pachtantritt bzw. anlässlich der Schlichtungsverhandlungen im Jahr 2008 betreffend die Räumung dieser Gebäude galt (vgl. vorne II./3.2.1), ist heute nach dem Gesagten nicht mehr von Belang. Beim Pachtantritt mag die unterbliebene Räumung dem damaligen Nutzungsvorbehalt entsprochen haben, der heute jedoch entfallen ist. Eine Zeugeneinvernahme betreffend die Vereinbarung von Nutzungsvorbehalten ist aus diesem Grund nicht zielführend. Die Beweisofferte vermag die Liquidität des klägerischen Anspruchs daher nicht zu zerstören.

E. 3.3.6

Das Befehlsbegehren der Kläger ist somit auch mit Blick auf die Scheune Assek.-Nr. 2., das F._____ Assek.-Nr. 3.. und die Fläche unter dem Scheunenvordach Assek.-Nr. 2 mit der Vorinstanz gutzuheissen.

- 21 - 4. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde und zur Bestätigung des angefochtenen Entscheids. 5. Da mit dem heutigen Urteil der Endentscheid ergeht, wird der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos. Er ist daher abzuschreiben. III.

E. 4

[...]

E. 5

Das Gemeindeammannamt G._____ wird angewiesen, diesen Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Kläger zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von den Klägern vorzuschüssen, sind ihnen aber von den Beklagten zu ersetzen.

E. 6

Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'500.00. Die Kosten werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt, der Anteil der Kläger wird zufolge der Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung auf die Gerichtskasse genommen.

E. 7

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen und diese seien zu verpflichten, die Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren angemessen prozessual zu entschädigen." 6. Von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens

wurden beige- zogen (act. 1-15). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

- 7 - II. 1. Prozessuale Vorbemerkungen:

E. 12

Fr. 6'900.00). Die weiteren strittigen Begehren (Räumung der Scheune und des F. _____ sowie des Platzes unter dem Scheunenvordach) lassen sich etwa mit Fr. 2'000.00 beziffern (vor dem Hintergrund, dass für die erwähnten 7 Monate für die Nutzung des ganzen Betrieb wie gesehen Fr. 9'740.00 zu bezahlen wären). Der Streitwert beträgt daher rund Fr. 6'000.00.

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