

verhältnis zum Bauherrn stehen. *Gautschi* (Komm., N. 27 zu Art. 371 OR) nimmt «aus praktischen Gründen» an, die Verjährung beginne mit der Ablieferung des gesamten Werks, zu dessen Planung und Ausführung der Architekt beigezogen worden war. *Gauch* (a. a. O., Rz 1669) vertritt demgegenüber die Meinung, für den Architekten beginne die Verjährung «mit der separaten Abnahme jedes Teil-Werkes hinsichtlich der betreffenden Mängel *separat* zu laufen». Diese Auffassung verdient den Vorzug. Die vom Gesetzgeber bezweckte Gleichstellung mit der Haftung des Unternehmers kann nur dann erreicht werden, wenn mit der Abnahme der Teilleistung des Nebenunternehmers auch die Verjährung für den Architekten zu laufen beginnt. Im Baualltag zeigt sich denn auch, dass die Weiterbearbeitung eines Teil-Werkes durch einen anderen Nebenunternehmer nicht ohne Prüfung durch den Bauherrn bzw. dessen Architekten und durch den neuen Unternehmer in Angriff genommen wird. Dies qualifiziert sich als Abnahme im Sinne einer «Besitzübernahme durch den Besteller, mit dem Willen, den Unternehmer von der Arbeits- und Sachleistungsobligation zu entlasten» (*Gautschi*, Komm., N. 13 a zu Art. 367 OR).

Es ist somit davon auszugehen, dass die Abnahme der mangelhaften Teilleistungen der entsprechenden Nebenunternehmer vor dem 30. April 1976 erfolgt ist. Die eingeklagte Forderung ist deshalb verjährt.

OGer 13.12.1988

(Das Bundesgericht hat diese Auffassung in seinem Urteil vom 28.11.1989 bestätigt.)

3135

Pachterstreckung; Nachweis der Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG¹.

Der Gesuchsteller und der Vater des Gesuchsgegners hatten im Jahre 1961 einen Pachtvertrag für ein Wohnhaus mit angebautem Stall und ca. 9 ha Wiesland abgeschlossen. Seit diesem Zeitpunkt bewirtschaftet der Gesuchsteller das Pachtobjekt. Er bewohnt das Haus zusammen mit seiner Frau und fünf Kindern. Nach dem Tode des Verpächters hatte

¹ BG vom 4.10.1985 über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2)

dessen Sohn X. den Pachtgegenstand übernommen und ist in den Pachtvertrag eingetreten. X. hat den Pachtvertrag auf den 30. April 1988 gekündigt und dem Pächter mitgeteilt, dass er die Liegenschaft nach Ablauf der Kündigungsfrist selbst bewirtschaften wolle. Das vom Pächter eingereichte Pächterstreckungsgesuch wurde geschützt und das Pachtverhältnis um sechs Jahre erstreckt, aus folgenden Gründen:

1. Nach Art. 27 LPG erstreckt der Richter die Pacht, wenn dies für den Verpächter zumutbar ist. Die Beweislast für die Unzumutbarkeit trägt der Verpächter, sofern er gekündigt hat. Das bedeutet, dass die Zumutbarkeit vermutet wird und dass der Richter die Pächterstreckung im Zweifelsfall zu gewähren hat (*Manuel Müller*, Der landwirtschaftliche Pachtvertrag, in Das neue landwirtschaftliche Pachtrecht, Veröffentlichungen des Schweiz. Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St.Gallen, Bd. 25, St.Gallen 1986, S. 38). Das Gesetz zählt Gründe auf, welche die Fortsetzung der Pacht unzumutbar erscheinen lassen (Art. 27 Abs. 2 lit. a–e LPG). Der Verpächter und Appellant ruft einen dieser Gründe, nämlich lit. c, an. Danach ist die Fortsetzung der Pacht unzumutbar, wenn der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will. Weitere Gründe für eine Unzumutbarkeit der Pächterstreckung werden vom Gesuchsgegner nicht angerufen.

2. In der Lehre wird darauf hingewiesen, dass der Begriff der Selbstbewirtschaftung bei der Pächterstreckung vergleichbar mit demjenigen im bäuerlichen Erbrecht sei (*Müller*, a.a.O., S. 39; *Studer/Hofer*, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 177). Eine publizierte Rechtsprechung bezüglich des Begriffs der Selbstbewirtschaftung bei der Pächterstreckung existiert – soweit ersichtlich – noch nicht. Der Begriff der Selbstbewirtschaftung im neuen landwirtschaftlichen Pachtrecht kommt aber dem Begriff des Eigenbedarfs bei der Mieterstreckung im Sinne von Art. 267 c lit. c OR nahe, welcher gemäss Art. 24ter Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) bei der Erstreckung von landwirtschaftlichen Pachtverhältnissen nach dem alten Recht analog anwendbar war. Die Praxis zum Eigenbedarf im Mietrecht kann daher zum Begriff der Eigenbewirtschaftung im neuen LPG sinngemäss herangezogen werden. Der Schutz des Eigenbedarfs setzt immer voraus, dass der Vermieter überhaupt in der Lage ist, die beabsichtigte Eigenbenützung der Wohnung in die Tat umzusetzen (*Gmür/Caviezel*, Mietrecht – Mieterschutz, Zürich 1979, S. 25; BGE 99 II 164). Gleiches

gilt bei dem vom Verpächter geltend gemachten Willen zur Eigenbewirtschaftung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG, wobei der Verpächter den Willen und die tatsächliche Möglichkeit zur Selbstbewirtschaftung zu beweisen hat. Dieser Beweis ist dem Gesuchsgegner nicht gelungen.

a) Der Gesuchsgegner will die selbständige Bewirtschaftung der recht grossen Pachtliegenschaft nach Erreichen seines 65. Altersjahres beginnen. Es war bisher als Ökonom in einem Chemiebetrieb tätig. Er hat daher vorwiegend Kopf- und nicht Körperarbeit geleistet. Ohne über den Gesuchsgegner ein ärztliches Gutachten einzuholen, ist es aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung klar, dass die mit der Verrichtung von körperlicher Arbeit verbundene Bewirtschaftung der Liegenschaft vom Gesuchsgegner längerfristig nicht selbst bewältigt werden kann. Selbstbewirtschaftung umfasst aber nach der Rechtsprechung persönliche Betätigung des Gesuchsgegners (BGE 107 II 33, BGE 94 II 258). Selbstbewirtschaftung heisst Ausübung landwirtschaftlicher Tätigkeit als Hauptberuf (sei es nun intensive oder extensive Landwirtschaft). Ein solcher Berufswechsel, der von Dauer sein soll, ist indessen nach Erreichen des Pensionsalters nicht möglich.

b) Der Gesuchsgegner ist ledig und will die Liegenschaft allein bewirtschaften. Er hat jedenfalls im Verlaufe des Verfahrens nichts anderes behauptet. Eine Liegenschaft in der vorliegenden Grösse lässt sich aber nicht allein bewirtschaften. Der Pachtgegenstand hat die Grösse eines Familienbetriebes. Extensive Bewirtschaftung, wie sie der Gesuchsgegner anstrebt, mag zwar nach der Umstellung weniger arbeitsintensiv sein. Die Umstellungsphase wird indessen anstrengend und recht lang sein. Es ist nicht möglich, dass der Gesuchsgegner als Selbstbewirtschafter dies allein schaffen kann. Jedenfalls hat er im Verlaufe des Verfahrens keinen Beweis erbracht, wie er diese Selbstbewirtschaftung allein bewältigen könnte.

c) Der Gesuchsgegner hat keine landwirtschaftliche Ausbildung genossen. Die praktische Erfahrung als Landwirt fehlt ihm. Jedenfalls hat er im Pächterstreckungsverfahren nie behauptet und bewiesen, dass er auch fachlich geeignet erscheint, den Pachtgegenstand selbständig zu bewirtschaften. Der Beweis der Eignung zur Selbstbewirtschaftung ist dem Gesuchsgegner nicht gelungen. Damit er sich aber auf Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG berufen kann, müsste er auch entsprechende berufliche Qualifikationen als Landwirt vorweisen können.

3. Als weiteren Grund für die Unzumutbarkeit der Pächterstreckung nennt der Gesuchsgegner die Tatsache, dass er nach seiner Pensionierung

und der damit verbundenen Wohnsitznahme in L. eine Wohnung mieten müsste, obwohl er Eigentümer des Wohnhauses auf seiner Liegenschaft sei. Diese Betrachtungsweise ist unzutreffend. Nachdem dem Gesuchsgegner der Beweis der Selbstbewirtschaftung nicht gelungen ist, wird die Pächterstreckung zu gewähren sein. Eine der Folgen davon ist, dass der Gesuchsteller und seine Familie während der Erstreckungsdauer auch das Haus weiter bewohnen können. Dies ist der Sinn der Erstreckungsbestimmungen im LPG. Das mag für den Hauseigentümer hart sein, entspricht aber offensichtlich dem Willen des Gesetzgebers.

4. Nach Art. 27 Abs. 4 LPG kann der Richter die Pacht um 3 bis 6 Jahre erstrecken. Der Kantonsgerichtspräsident hat die Erstreckung auf 6 Jahre bewilligt. Diese Erstreckungsdauer ist richtig, wenn man vom Alter des Gesuchstellers und seiner Kinder ausgeht. Der Gesuchsteller ist gut 51jährig und hat noch eine neunjährige Tochter. Er ist Landwirt und hat daneben keinen anderen Beruf gelernt. Er ist darauf angewiesen, in seinem Berufe möglichst lange tätig sein zu können. Im übrigen hat auch der Gesuchsgegner anerkannt, dass der Gesuchsteller das bewirtschaftete Land noch längerfristig benötigt, indem er ihm angeboten hat, den Boden bis im April 1994 zu überlassen, wenn er das Wohnhaus ab 1990 bewohnen könnte. Sonst hat der Gesuchsgegner nichts vorgebracht, was gegen eine Erstreckung um 6 Jahre sprechen würde.

OGP 11.1.1988

3136

Wettbewerbsrecht. Kein wettbewerbsrechtlicher Schutz für die Bezeichnung «Datatronic» (Art. 3 UWG)¹.

Die Klägerin macht geltend, die Verwendung des Namens Datatronic durch die Beklagte sei unlauter, da damit die Gefahr von Verwechslungen geschaffen werde und Dritte irreführt werden könnten. Die Beklagte hat eingewendet, dem Begriff «Datatronic» könne kein wettbewerbsrechtlicher Schutz zuteil werden, da er spezialrechtlich nicht geschützt und zudem als gemeinfreie Sachbezeichnung zu qualifizieren sei.

¹ BG vom 19. Dezember 1986 gegen den unlauteren Wettbewerb (SR 241).