

alternativen informiert wurde und anderseits die übrige Aufklärung in zeitlicher Hinsicht zu spät erfolgte. Es fehlt mithin der Rechtfertigungsgrund der Einwilligung.

KGer, 2. Abt., 12.3.1999

3338

Landwirtschaftliche Pacht. Bestimmung der Pachtdauer bei einem vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 20. Oktober 1986 über die landwirtschaftliche Pacht begründeten Pachtverhältnis (Art. 60 LPG). Verweigerung einer Pachterstreckung wegen Selbstbewirtschaftung; Nachschieben von Kündigungsgründen im Erstreckungsverfahren (Art. 16, 27 LPG).

Sachverhalt:

Die Parteien schlossen am 22. April 1985 einen Pachtvertrag über eine Fläche von 314 a landwirtschaftlichen Bodens ab dem Grundstück der Gesuchsgegnerin. Diese kündigte den Vertrag am 10. Dezember 1998 auf den 30. April 2000. Daraufhin wurde am 27. Februar 1999 ein Pachterstreckungsgesuch gestellt.

Aus den Erwägungen:

1. Die Vorinstanz hat den Übergang vom alten Recht zum neuen LPG in allen Teilen korrekt dargestellt. Die entsprechenden Erwägungen im Entscheid des Kantonsgerichtspräsidenten vom 30. November 1999 lauten:

"Entscheidender Punkt für die Bestimmung der Pachtdauer und der ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten ist der Zeitpunkt des Pachtbeginns.

Nach Art. 7 LPG beträgt die erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre.

Der Pachtvertrag gilt unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist oder wenn er auf bestimmte Zeit abge-

geschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird (Art. 8 LPG).

Wurde ein Pachtvertrag vor Inkrafttreten des LPG vom 20. Oktober 1986 abgeschlossen, so sind auch die Fristen des alten Rechts zu berücksichtigen. In vielen vor dem Inkrafttreten des LPG abgeschlossenen Verträgen ist eine Fortsetzung von weniger als sechs Jahren, häufig von drei Jahren, vorgesehen. Diese Verträge wurden vor dem 20. Oktober 1986 ein letztes Mal um die vereinbarte Dauer fortgesetzt. Diese Fortsetzung geht unter der Herrschaft des neuen Rechts zu Ende. Erfolgte dann keine Kündigung, gilt der Vertrag trotz der seinerzeit vereinbarten kürzeren Dauer als für die gesetzliche Minimaldauer von sechs Jahren fortgesetzt (Art. 60 Abs. 1 LPG).

Die altrechtliche Mindestpachtdauer betrug sechs Jahre. Nach altem Recht wurde die Pachtdauer anschliessend um drei Jahre fortgesetzt (Art. 23 und 24 EGG¹)."

Gemäss Art. 2 des Pachtvertrages dauerte die Pacht vorerst vom 1. Mai 1985 bis zum 30. April 1988. Nach Art. 2 Abs. 2 wurde der Vertrag auf eine weitere Dauer von sechs Jahren erneuert, sofern er von keiner Partei gekündigt wurde. Nachdem die verkürzte Anfangspacht am 29. April 1985 durch die Direktion für Landwirtschaft und Forstwesen von Appenzell A.Rh. genehmigt worden war, war Art. 2 über Pachtdauer und Kündigung die zentrale Vereinbarung des Pachtvertrages. Danach galt die Pacht, da sie auf den 30. April 1988 nicht gekündigt worden war, für die Dauer von sechs Jahren, das heisst bis zum 30. April 1994 weiter. Auch auf diesen Zeitpunkt war die Pacht nicht gekündigt worden. Sie dauerte somit weitere sechs Jahre, das heisst bis zum 30. April 2000. Auf diesen Termin nun hat die Gesuchsgegnerin den Vertrag gekündigt.

In Art. 11 Abs. 4 haben die Parteien weiter vereinbart: „Erklärung zur verkürzten Pachtdauer: Pächter und Verpächter kommen überein, den Pachtvertrag vorerst auf drei Jahre abzuschliessen. Bei guter gegenseitiger Erfahrung läuft der Pachtvertrag weiter bis zur gesetzlichen Frist von neun Jahren.“ Dem Gesuchsteller ist beizupflichten, dass dieser Zusatz im Grunde unnötig war. Er beinhaltet nichts ande-

1) Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes

res, als was in Art. 2 des Pachtvertrages bereits enthalten ist. Entgegen der Ansicht des Gesuchstellers kann aus diesem Zusatz indessen nicht abgeleitet werden, dass sich an die verkürzte Anfangspachtdauer von drei Jahren eine zweite Periode von neun Jahren anschliessen soll. Unter Beachtung von Art. 2 des Pachtvertrages ist klar, dass die als „gesetzliche Frist von neun Jahren“ bezeichnete Dauer das Total von drei und sechs Jahren gemäss Art. 2 des Vertrages umfasst. Beim Abschluss des Pachtvertrages am 22. April 1985 war das LPG noch nicht in Kraft. Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch gar keine gesetzliche Pachtdauer von neun Jahren. Selbst wenn der Pachtvertrag der Parteien unter der Herrschaft des neuen Rechtes abgeschlossen worden wäre, hätte die Mindestdauer nicht neun, sondern sechs Jahre betragen, weil der Pachtvertrag nicht ein landwirtschaftliches Gewerbe, sondern ein landwirtschaftliches Grundstück zum Gegenstand hat. Mit der Vorinstanz ist daher davon auszugehen, dass die Gesuchsgegnerin das Pachtverhältnis ordentlich auf den 30. April 2000 gekündigt hat.

2. Nach Art. 27 LPG erstreckt der Richter die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist. Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus andern Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist gemäss Art. 27 Abs. 2 LPG insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn:

- a) der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat,
- b) der Pächter zahlungsunfähig ist,
- c) der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will,
- d) das Gewerbe nicht erhaltungswürdig ist,
- e) das Gewerbe oder das Grundstück ganz oder teilweise in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll.

Es ist unbestritten, dass keiner der Gründe von Art. 27 Abs. 2 lit. b, d oder e geltend gemacht werden. Die Gesuchsgegnerin beruft sich hingegen auf schwerwiegende Pflichtverletzungen (lit. a) und Selbstbewirtschaftung (lit. c).

a) Nach Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG ist die Fortsetzung der Pacht für den Verpächter unzumutbar, wenn er selbst, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selbst bewirtschaften will. Die Gesuchsgegnerin macht Selbstbewirtschaftung geltend. Sie beabsichtigt zusammen mit einer Kollegin Pensionspferde zu beherbergen und ein kleines „Pferde-Eldorado“ mit Schwergewicht bei Kursen für Kinder aufzubauen. In der Appellationsschrift wie schon im vorinstanzlichen Verfahren machte der Gesuchsteller geltend, die Gesuchsgegnerin habe im Laufe des Verfahrens die Begründung ihrer Kündigung in unzulässiger Weise geändert und die Selbstbewirtschaftung zum Eigengebrauch nachgeschoben. In der schriftlichen Kündigung habe die Gesuchsgegnerin als Grund noch Selbstbewirtschaftung wegen unsachgemässer Behandlung des Pachtgegenstandes durch den Pächter angegeben.

Die Vorinstanz hat zur Rüge der unzulässigen Änderung der Begründung ausgeführt, dass der Empfänger der Kündigung das Recht habe, eine Begründung zu verlangen. Die Begründungspflicht sei indessen lediglich eine Ordnungsvorschrift. Deswegen könne derjenige, der zunächst eine Begründung abgebe und später weitere Begründungen hinzufüge, nicht schlechter gestellt werden als derjenige, der zunächst keine Begründung abgebe. Das Nachschieben eines Kündigungsgrundes sei im vorliegenden Falle daher zulässig.

Nach Art. 16 LPG ist die Kündigung des landwirtschaftlichen Pachtvertrages nur gültig, wenn sie schriftlich erfolgt. Auf Verlangen ist sie zu begründen. Nach der Kündigung vom 10. Dezember 1998 ist die Gesuchsgegnerin dem Begehren des Gesuchstellers nachgekommen und hat ihm die Kündigung mit Schreiben vom 12. Februar 1999 begründet. Diese Begründung lautete wie folgt: „Deine unsorgfältige, der Topographie des Pachtgeländes nicht angepasste Bewirtschaftungsweise brachte mich zu dem Entschluss, meinen Boden in Zukunft wieder selbst zu bewirtschaften.“ Es trifft zwar zu, dass im Schreiben vom 12. Februar 1999 nicht die Rede von Pensionspferden oder von einem sogenannten „Pferde-Eldorado“ war. Trotzdem hatte die Gesuchsgegnerin dem Gesuchsteller unmissverständlich mitgeteilt, dass sie ihr Land nach Ablauf der Kündigungsfrist wieder selbst bewirtschaften werde. An dieser Begründung hatte sie nie etwas geändert, weshalb

nicht die Rede davon sein kann, es seien weitere Kündigungsgründe nachgeschoben worden.

Im übrigen ist der Vorinstanz beizupflichten, dass es sich bei der Begründungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 LPG lediglich um eine Ordnungsvorschrift handelt. Auf die entsprechenden, zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann verwiesen werden.

Schliesslich beruft sich der Gesuchsteller zu Unrecht auf Art. 271 Abs. 1 OR i.V. mit Art. 1 Abs. 4 LPG, wenn er daraus schliesst, ein Verpächter sei an die von ihm für eine Vertragskündigung angerufenen Gründe gebunden. Die vom Gesuchsteller zu dieser Frage zitierte Doktrin und Praxis zum Mietrecht können gerade nicht herangezogen werden. Wenn es in Art. 1 Abs. 4 LPG heisst, dass das Obligationenrecht gelte, soweit das LPG nicht anwendbar sei und keine besonderen Vorschriften enthalte, so umfasst der Verweis auf das OR nicht dessen Gesamtheit, sondern lediglich die Bestimmungen über die Pacht gemäss Art. 275 - 304 OR. Das geht aus der Fussnote zu Art. 1 Abs. 4 LPG hervor (*Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, Brugg 1987, S. 42). Das LPG verweist daher insbesondere nicht auf das Mietrecht. Die von der Gesuchsgegnerin vorgebrachte Begründung betreffend die Selbstbewirtschaftung ihres Landes ist somit zulässig und daher noch materiell auf ihre Stichhaltigkeit zu prüfen.

b) Die Vorinstanz hat mit ausführlicher und zutreffender Begründung dargelegt, dass und weshalb die Gesuchsgegnerin ihren Willen und ihre Eignung zur Selbstbewirtschaftung ihres Landes nachgewiesen habe. Auf diese Begründung kann in allen Teilen verwiesen werden.

Anlässlich der mündlichen Appellationsverhandlung hat die Gesuchsgegnerin als zusätzliches Beweismittel die Rechnung der Firma M. ins Recht gelegt, aus der hervorgeht, dass die Rohplanie und die Drainage für den Longenplatz bereits im Frühjahr 1999 erstellt worden sind. Die Gesuchsgegnerin hat somit Investitionen im Hinblick auf die Bewirtschaftung ihres Landes getätigt. Damit ist der Beweis, dass sie nach Ablauf des Pachtvertrages die Bewirtschaftung ihres Landes selbst besorgen will, erbracht. Wegen der bevorstehenden Selbstbewirtschaftung ist der Gesuchsgegnerin die Erstreckung des Pachtverhältnisses nicht zumutbar (Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG).

c) Was der Gesuchsteller gegen die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz vorbringt, ist nicht stichhaltig. Insbesondere steht der Selbstbewirtschaftung nicht entgegen, dass die Gesuchsgegnerin die Arbeit mit den Pensionspferden und die Reittherapie zusammen mit einer Kollegin ausführen will, steht doch fest, dass die Betriebsleitung bei der Gesuchsgegnerin liegen und sie sich an allen anfallenden Arbeiten massgeblich beteiligen wird. Zudem werden an die Voraussetzungen der Selbstbewirtschaftung für landwirtschaftliche Grundstücke weniger strenge Massstäbe angelegt als bei landwirtschaftlichen Gewerben (*Beat Stadler* in Kommentar BGG, N. 6 zu Art. 63). Die Gesuchsgegnerin hatte ihr Land übrigens schon vor Abschluss des Pachtvertrages mit dem Gesuchsteller selbst bewirtschaftet, was vom Gesuchsteller denn auch nicht bestritten worden ist. Sie hatte damit ihre Fähigkeit zur Bewirtschaftung ihres Bodens bewiesen. Im übrigen trifft es zwar zu, dass die Gesuchsgegnerin über keinen landwirtschaftlichen Lehrabschluss verfügt. Die im Recht liegenden Bescheinigungen weisen indessen ausreichende Kenntnisse zur Bewirtschaftung ihres Landes nach.

d) Nachdem die Gesuchsgegnerin ihren Willen und ihre Befähigung zur Selbstbewirtschaftung ihres Landes nachgewiesen hat und der Unzumutbarkeitsgrund der Selbstbewirtschaftung ausgewiesen ist, ist auf den Unzumutbarkeitsgrund der schwerwiegenden Pflichtverletzungen (Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG) nicht mehr näher einzutreten. Eine Erstreckung des Pachtverhältnisses ist für die Gesuchsgegnerin unzumutbar, weshalb das Erstreckungsgesuch und damit die Appellation abzuweisen sind.

OGP 8.3.2000