

APH-09 24, publiziert Juli 2009

Urteil der 2. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Bern,

unter Mitwirkung von Oberrichterin Apolloni Meier (Referentin), Oberrichter Messer und Oberrichterin Pfister Hadorn sowie Kammerschreiber Weder

vom 17. Juni 2009

in der Streitsache zwischen

A.

vertreten durch Fürsprecher **C.**

Nichtigkeitskläger

und

B.

vertreten durch Fürsprecher **D.**

Nichtigkeitsbeklagter

Regeste:

- 1) *Art. 14 LPG stipuliert analog zum Mietrecht den Grundsatz „Kauf bricht Miete [Pacht] nicht“. Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag gehen grundsätzlich auf den Erwerber über. Der Erwerber tritt in den Pachtvertrag ein. Wird nach der Einleitung eines Erstreckungsverfahrens durch den Pächter das Pachtobjekt veräussert, so wird der in Grundbuch eingetragene Erwerber während des laufenden Verfahrens anstelle des ausscheidenden Verpächters ohne weiteres passivlegitimiert. Für Fragen der Erstreckung sind alsdann ausschliesslich die Interessen des neuen Eigentümers zu berücksichtigen.*
- 2) *Die Nichtberücksichtigung des Parteiwechsels gemäss Art. 14 LPG stellt eine Verletzung klaren Rechts im Sinne von Art. 360 Ziff. 2 ZPO dar.*

Redaktionelle Vorbemerkungen:

Der Nichtigkeitsbeklagte verlangte im Verfahren nach Art. 294 ff. ZPO die Erstreckung des Pachtverhältnisses zwischen den Parteien um sechs Jahre. Mit Entscheid der Vorinstanz wurde die Klage gutgeheissen bzw. das Pachtverhältnis um sechs Jahre erstreckt. Während des Verfahrens ist eine Neuparzellierung und ein Eigentümerwechsel hinsichtlich des Pachtobjekts erfolgt. Die Vorinstanz hat das Urteil gefällt, ohne den Eigentümerwechsel, von welchem sie anlässlich der Fortsetzungsverhandlung Kenntnis erlangt hat, zu berücksichtigen.

Auszug aus den Erwägungen:

I.

(...)

II.

(...)

4. Urteile in der endgültigen Zuständigkeit des Gerichtspräsidenten (d.h. Urteile im sog. Kompetenzverfahren nach Art. 294 ff. ZPO) unterliegen sowohl der Nichtigkeitsklage nach Art. 359 Ziff. 1 - 6 ZPO als auch der Nichtigkeitsklage gemäss Art. 360 Ziff. 1 und 2 ZPO (LEUCH/MARBACH/KELLERHALS/STERCHI, Die Zivilprozessordnung für den A., 5. Aufl., Bern 2000, N 1a ad Bem. vor Art. 359 ZPO, N 1a zu Art. 359 ZPO, N 1a zu Art. 360 ZPO).

Der Nichtigkeitskläger hat vorliegend den Nichtigkeitsgrund gemäss Art. 360 Ziff. 2 ZPO geltend gemacht. Die weiteren Nichtigkeitsgründe wurden nicht angerufen bzw. fallen von vornherein ausser Betracht.

Gemäss der angerufenen Gesetzesbestimmung kann ein Urteil als nichtig angefochten werden, wenn es klares Recht verletzt, indem es mit einer bestimmten Gesetzesvorschrift des Zivil- oder Prozessrechtes in Widerspruch steht oder auf einer offenbar unrichtigen Akten- oder Beweiswürdigung gründet (Art. 360 Ziff. 2 ZPO). Massgebend ist, ob der angefochtene Entscheid nach objektiven Kriterien manifest unrichtig ist. Klares Recht ist die Norm, die nicht verschieden ausgelegt werden kann. Sind bei sorgfältiger Prüfung verschiedene Auslegungen nach Wortlaut und Sinn möglich, versagt die Anfechtung durch Nichtigkeitsklage (LEUCH/MARBACH/KELLERHALS/STERCHI, a.a.O., N. 3.b. zu Art. 360 ZPO).

5. Vorab ist festzuhalten, dass für das landwirtschaftliche Pachtrecht die Veräusserung des Pachtgegenstandes in Art. 14 und 15 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (nachfolgend: LPG) geregelt ist und daher Art. 290 lit. a OR auf die landwirtschaftliche Pacht keine Anwendung findet (STUDER/HOFER et al., Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, Vorabdruck 2007 der 2. Aufl., Brugg 2007, N 99 ad Art. 1 LPG).
6. Art. 14 LPG stipuliert analog zum Mietrecht den Grundsatz „Kauf bricht Miete [Pacht] nicht“. Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag gehen grundsätzlich auf den Erwerber über. Der Erwerber tritt in den Pachtvertrag ein. Es liegt eine gesetzliche Realobligation vor, weil die Verpflichtungen aus dem landwirtschaftlichen Pachtvertrag mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind (STUDER/HOFER et al., a.a.O., N 296 ad Art. 14 LPG, mit weiteren Hinweisen). Das Bundesgericht führt im Mietrecht dazu aus, dass das Recht des Mieters, einen Mietvertrag erstrecken zu lassen, eine Beschränkung des Verfügungsrechts über das Eigentum mit sich bringe und sich deshalb immer gegen den Eigentümer richte. Die Rechte eines Dritten, der nicht mehr Eigentümer sei, werden in

keiner Weise mehr betroffen (Vgl. BGE 98 II 294, 297, mit weiteren Hinweisen).

Wird nach der Einleitung eines Erstreckungsverfahrens durch den Pächter das Pachtobjekt veräussert, so wird der im Grundbuch eingetragene Erwerber während des laufenden Verfahrens anstelle des ausscheidenden Verpächters ohne weiteres analog zum Mietrecht passivlegitimiert. Somit erfolgt auch nach Klageanhebung von Gesetzes wegen (ipso iure) ein Parteiwechsel. Für Fragen der Erstreckung sind alsdann ausschliesslich die Interessen des neuen Eigentümers zu berücksichtigen (HIGI, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilband V 2b, Die Miete, Vierte Lieferung, Art. 271 – 274g OR; HRSG.: GAUCH/SCHMID, 4. Aufl., Zürich 1996, N 35 ad Art. 273 OR).

7. Gemäss dem Grundsatz „iura novit curia“ hat das Gericht das Recht von Amtes wegen zu ermitteln. Das ermittelte Recht muss danach von Amtes wegen angewendet werden. Während der Richter, aufgrund der im Zivilverfahren herrschenden Dispositionsmaxime, in Bezug auf die Tatsachen an die von den Parteien in den Prozess eingeführten Umstände gebunden ist, wird er hinsichtlich der Rechtsanwendung verpflichtet, das gesamte ihm bekannte Recht anzuwenden. Er ist dabei weder an die Auffassung der Parteien noch an deren Vorstellungen gebunden (WIEGAND, iura novit curia vs. ne ultra petita, Die Anfechtbarkeit von Schiedsgerichtsurteilen im Lichte der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichts, in: Festschrift für Franz Kellerhals, Bern 2005, S. 131 ff.).
8. Vorliegend hat die Vorrichterin entgegen dem klaren Wortlaut des Gesetzes (Art. 14 LPG) und den einschlägigen Lehre keinen Parteiwechsel vorgenommen, als sie anlässlich der Fortsetzungsverhandlung vom (...) vom Eigentümerwechsel Kenntnis erlangt hat. Die Vorrichterin hat demnach klares Recht im Sinne von Art. 360 Ziff. 2 ZPO verletzt, da Art. 14 LPG sowie auch Art. 261 OR und Art. 273 OR klares Bundes-(Recht) darstellen, welches zweifelsfrei stipuliert, dass bei Veräusserung des Pachtgegenstandes von Gesetzes wegen (ipso iure) ein Parteiwechsel erfolgt.

Nach dem Gesagten steht fest, dass die Voraussetzungen gemäss Art. 360 Ziff. 2 ZPO erfüllt sind und die Nichtigkeitsklage gutzuheissen ist.

9. Wird das Urteil nichtig erklärt, so wird der Streit in die gleiche Lage zurückversetzt, in welcher er sich vor dem nichtigen Urteil befand (Art. 364 ZPO). Die Nichtigklärung macht den Weg für eine neue Beurteilung des Rechtsstreites frei, sei es durch den Appellationshof selber, sei es durch die untere Instanz. Aus der Zurückversetzung des Rechtsstreites in die Lage, in der er sich vor dem nichtigen Urteil befand, ergibt sich, dass er auch ohne ausdrückliche Rückweisung wiederum bei der unteren Instanz rechtshängig wird, sofern der Appellationshof nicht selbst urteilt (LEUCH/MARBACH/KELLERHALS/STERCHI, a.a.O., N 2 ad Art. 364 ZPO). Die Vorrichterin hat demnach den Parteiwechsel vorzunehmen und danach dem neuen Eigentümer Gelegenheit zu geben, sich zur Nichtigkeitsklage vernehmen zu lassen (365 ZPO, 2. Satz).
10. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass Grundbedingung für eine Heilung bzw. für eine Neuurteilung durch den Appellationshof ist, dass die Rechtsmittelinstanz im Streitpunkt über dieselbe Kognition in Sachverhalts- und Rechtsfragen verfügt wie die Vorinstanz (Vgl. SCHINDLER in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und

Verwaltungsrecht [ZBI], 04/2005, S. 175, mit Verweis auf BGE 127 V 431 E. 3d/aa, BGE 126 I 68 E.2, BGE 1P.544/2003 E. 21; vgl. Kiener/Kälin, Grundrechte, S. 409).

Der Appellationshof verfügt indes im Vergleich zur ersten Instanz im Nichtigkeitsklageverfahren über eine eingeschränkte Kognition (LEUCH/MARBACH/KELLERHALS/STERCHI, a.a.O., N 1a ad Bem. vor Art. 359 ZPO), weshalb zum vornherein eine Heilung durch den Appellationshof ausscheidet. Auch würde der neue Eigentümer durch die Heilung eine Instanz verlieren, was im Hinblick auf den im Bundesgerichtsgesetz neu geregelten Grundsatz der „double instance“ (SARBACH, BGG und Zivilverfahren, in: Jusletter vom 18. Dezember 2006 N 20) unzulässig wäre (Art. 75 Abs. 1 und Art. 144 BGG).

Auch ist nach dem Gesagten der Einwand der Vorinstanz wie auch des Nichtigkeitsbeklagten, der Nichtigkeitskläger handle rechtsmissbräuchlich, unbeachtlich, da es keinen Rechtsmissbrauch darstellt, wenn die korrekte Anwendung von materiellem (Bundes-) Recht verlangt wird.

(...)

Hinweis:

Der Entscheid ist rechtskräftig.