

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 02
Fax +41 31 634 50 53
obergericht-zivil.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ZK 22 444

Bern, 21. Dezember 2022

Besetzung

Oberrichterin Falkner (Referentin), Oberrichter Schlup und Ober-
richterin Grütter
Gerichtsschreiber Knüsel

Verfahrensbeteiligte

A. _____
vertreten durch Fürsprecher B. _____
Gesuchsteller/Berufungskläger

C. _____
vertreten durch Fürsprecher B. _____
Gesuchstellerin/Berufungsklägerin

gegen

Regionalgericht Bern-Mittelland, Zivilabteilung, Effingerstrasse
34, 3008 Bern

Vorinstanz

Gegenstand

Hinterlegung Pachtzins

Berufung gegen den Entscheid des Regionalgerichts Bern-
Mittelland vom 29. September 2022 (CIV 22 3235)



Regeste:**Hinterlegung Pachtzinse wegen Ungewissheit über die Person des Gläubigers (Art. 96 OR)**

Eine Ungewissheit darüber, wem eine Forderung materiellrechtlich zusteht, begründet nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann ein Recht zur Hinterlegung, wenn die Ungewissheit eine korrekte Erfüllung der Schuld verunmöglicht (Art. 96 OR). Sind sich die möglichen Gläubiger darüber einig, an wen die Leistung gehen soll und kann diese unabhängig von der materiellen Berechtigung mit befreiender Wirkung erfolgen, fällt eine Hinterlegung nicht in Betracht (E. 7 ff.).

Erwägungen

1. C._____ (Pächterin) und A._____ (Pächter) bewirtschaften gemeinsam ein landwirtschaftliches Gewerbe, dessen Bestandteil die Grundstücke Nrn.____ bilden. Der ursprüngliche Pachtvertrag wurde am 5. April 1989 durch D._____ (Vater des Pächters) sowie durch E._____ (Grossvater der Pächterin) unterzeichnet. Aus dem Vertrag ist ersichtlich, dass seinerzeit E._____ der Verpächter und D._____ der Pächter war. Im Jahr 1990 übernahmen die heutigen Pächter das landwirtschaftliche Gewerbe von D._____ und traten somit in dessen Rechtsstellung als Pächter ein. Nach dem Tod von E._____ und seiner Ehefrau trat die Erbengemeinschaft des E._____ und der F._____ in die Rolle der Verpächterin. Laut Grundbuchauszug verkaufte die Erbengemeinschaft die Grundstücke schliesslich am 28. Juni 2021 an G._____, den heutigen Eigentümer.

Die Pächter bestreiten, dass die beiden Grundstücke rechtsgültig an G._____ übertragen worden sein sollen und behaupten ein eigenes Vorkaufsrecht. Sie reichten bei der Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland ein Gesuch ein (BM 21 1881) mit dem Begehren, es sei zu prüfen, ob dieser Verkauf rechtsgültig war. Die Pächter sind der Ansicht, die erwähnte Erbengemeinschaft habe die Parteistellung als Verpächterin behalten, weshalb insbesondere H._____ als Mitglied dieser Erbengemeinschaft Gläubigereigenschaft zukomme. Deshalb haben die Pächter den Pachtzins vom 30. Mai 2022 weiterhin an H._____ überwiesen und nicht an den neuen Eigentümer.

Daraufhin liess der neue Eigentümer den Pächtern eine Mahnung und eine Kündigungsandrohung zukommen (Gesuchsbeilage[GB] 2).

2. Am 17. Juni 2022 - sowie mit Ergänzung vom 5. September 2022 - gelangten die Pächter an das Regionalgericht Bern-Mittelland und ersuchten im Wesentlichen um Bewilligung, die künftig fälligen Pachtzinse mit befreiender Wirkung zu hinterlegen.
3. Mit Entscheid vom 29. September 2022 wies die zuständige Gerichtspräsidentin des Regionalgerichts Bern-Mittelland das Gesuch ab (Ziff. 1) und regelte die Kostenfolgen (Ziff. 2).

Die Vorinstanz ging zunächst von der Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) aus. Danach sei eine Hinterlegung des Pachtzinses ausgeschlossen, wenn es um die Beseitigung von Mängeln gehe. Hingegen sei die Hinterlegung zur Verhinderung des Schuldnerverzuges nach LPG zulässig und richte sich mangels spezialgesetzlicher Regelung nach den obligationenrechtlichen Bestimmungen.

Sodann erwog die Vorrichterin, es handle sich vorliegend nicht um einen Streit zwischen Gläubigern. Mangels eines Prätendentenstreites sei einzig eine Hinterlegung wegen Ungewissheit über die Person des Gläubigers zu prüfen (Art. 96 OR). Im Ergebnis verneinte die Vorinstanz allerdings eine Ungewissheit über die Person des Gläubigers. Aus dem Grundbuch gehe zweifelsfrei hervor, dass G._____ der neue Eigentümer sei. Die Ungewissheit rühre allein daher, dass die Pächter die Eigentumsübertragung bestreiten würden. Inwiefern die Eigentumsübertragung ungültig sein soll, hätten die Pächter indes nicht dargetan. Hinzu komme, dass eine ungültige Eigentumsübertragung eine Rückabwicklung zur Folge hätte mit entsprechendem Anspruch auf Herausgabe des daraus gezogenen Nutzens, sprich des Pachtzinses. Auch unter diesem Blickwinkel bestehe kein schützenswertes Interesse an einer Hinterlegung der Pachtzinse.

4. Dagegen erhoben C._____ und A._____ am 10. Oktober 2022 Berufung mit den Begehren um Aufhebung des angefochtenen Entscheides und um Bewilligung, die künftig fälligen Pachtzinse mit befreiender Wirkung zu hinterlegen.

Zur Begründung wird vorgetragen, beim Verkauf an G._____ sei das Verwandten- bzw. Pächtervorkaufsrecht missachtet worden, was zur Nichtigkeit der entsprechenden Veräusserungsverträge führe. Die Pächter würden die Richtigkeit der entsprechenden Grundbucheinträge bestreiten und demnächst eine Klage auf Durchsetzung der Vorkaufsrechte und Grundbuchberichtigung einreichen. Entgegen den vorrichterlichen Erwägungen liege auch kein Verschulden der Pächter vor. Der Grundbuchauszug möge zweifelsfrei sein, er werde von den Pächtern aber nicht anerkannt.

Erst im Rahmen des Hauptverfahrens werde abschliessend beurteilt, wer Anspruch auf die Pachtzinsen habe. Würden sie - die Pächter - die Pachtzinse weiter an G._____ leisten, hätte dies eine negative Präjudizwirkung im Hauptverfahren (BM 22 1881) sowie im noch anzuhebenden Verfahren auf Grundbuchberichtigung zur Folge. Diese negative Präjudizwirkung stelle für die Pächter ein unzumutbares Risiko dar, zumal sie objektiv berechnete, gewichtige Zweifel an der Gläubigerstellung von G._____ hätten.

5. Die Vorinstanz beantragte am 20. Oktober 2022 die kostenfällige Abweisung der Berufung. Zur Begründung wird auf den Entscheid verwiesen.

Mit Verfügung vom 27. Oktober 2022 wurde den Pächtern das rechtliche Gehör gewährt. Ausser dem Einreichen einer Kostennote erfolgte keine Reaktion.

6. Auf die form- und fristgerechte Berufung ist einzutreten.

7. Eine "**Ungewissheit über die Person des Gläubigers**" kann vorliegen, wenn der Schuldner nicht weiss, wer Gläubiger ist (z.B. nach einer Reihe von Zessionen) oder wenn strittig ist, welche von mehreren Personen der wirklich berechnete Gläubiger ist. Die Ungewissheit kann auf tatsächlichen oder rechtlichen Gründen beruhen. Sie darf gemäss Art. 96 OR nicht vom Schuldner verschuldet sein, wie etwa durch einen von ihm aufgesetzten Vertrag, der zum Prätendentenstreit führt (LEIMGRUBER, Basler Kommentar OR I, 7. Auflage 2020, N. 3 zu Art. 96 OR).

Hingegen liegt keine Ungewissheit über die Person des Gläubigers vor, wenn der Gläubiger im Besitz einer (auch unbeglaubigten) Schuldurkunde ist, ausser der Schuldner hat gute Gründe, an der Echtheit der Urkunde zu zweifeln (WEBER, Berner Kommentar, Die Erfüllung der Obligation, Art. 68-96 OR, N. 20 zu Art. 96 OR).

8. Wie im Mietrecht findet auch im Pachtrecht der Grundsatz "*Kauf bricht (Miete) Pacht nicht*" Anwendung (Art. 14 LPG). Das bedeutet, dass bei einer Veräusserung des Pachtgegenstandes, der Erwerber in den Pachtvertrag eintritt. Gemäss dem zweifelsfreien Grundbuchauszug (abgerufen am 7. Dezember 2022) ist G._____ Alleineigentümer der beiden Grundstücke Nrn._____ und damit Gläubiger der Pächter. Wenn eine unbeglaubigte Schuldurkunde genügt, um Zweifel an der Ungewissheit über die Person des Gläubigers zu zerstreuen, dann muss das erst recht für einen Grundbucheintrag gelten.

Sodann legen die Schuldner keine guten Gründe dar, um am Grundbucheintrag zu zweifeln. Ihre Ausführungen zum angeblich ungültigen Verkauf sind vielmehr äusserst vage und erschöpfen sich in der Behauptung eines eigenen Vorkaufsrechts. Wie es sich mit dem Vorkaufsrecht genau verhält, wird indes nicht näher erläutert und es liegt auch keine Kopie des Schlichtungsgesuches

in den Akten. Immerhin entfällt das Vorkaufsrecht des Pächters gemäss Art. 47 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11), wenn die nach Art. 42 bis Art. 46 BGBB berechtigten Verwandten ihr Vorkaufsrecht geltend machen. Sodann ist das Vorkaufsrecht fristgebunden (Art. 681a ZGB) und über die Einhaltung der entsprechenden Fristen ist nichts bekannt. Allein mit schemenhaften Behauptungen lässt sich kein schutzwürdiges Interesse an einer Hinterlegung dartun.

9. Wie die Vorinstanz ferner zutreffend erwog, käme es im Falle einer Nichtigkeit der Eigentumsübertragung zu einer Rückabwicklung, wobei auch die Pachtzinse zu erstatten wären. Es kann diesbezüglich auf die in allen Teilen zutreffenden erstinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden.
10. Schliesslich fällt auf, dass nicht behauptet wird, H._____ habe die Pachtzinsen für die Erbengemeinschaft beansprucht. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass eine Ungewissheit darüber, wem eine Forderung materiellrechtlich zusteht, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann ein Recht zur Hinterlegung begründet, wenn die Ungewissheit eine korrekte Erfüllung der Schuld verunmöglicht (Art. 96 OR). Sind sich die möglichen Gläubiger darüber einig, an wen die Leistung gehen soll und kann diese unabhängig von der materiellen Berechtigung mit befreiender Wirkung erfolgen, fällt eine Hinterlegung nicht in Betracht (Urteil des Bundesgerichts 4C.291/2006 vom 28. November 2006, E. 3.3.1).

Die Pächter haben nicht dargetan, dass sich die Gläubiger über die Berechtigung am Pachtzins streiten würden. Es ist deshalb von einem Konsens der Gläubiger auszugehen, dass das Eigentum mit dem Kauf auf G._____ übergegangen und er an den Pachtzinsen berechtigter Gläubiger ist. Für eine Hinterlegung besteht bei dieser Ausgangslage kein Raum.

11. Nach dem Gesagten sind die Rügen der Pächter unbegründet, was zur Abweisung der Berufung führt.
12. Bei diesem Verfahrensausgang unterliegen die Pächter und haben die Gerichtskosten zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Die Gerichtskosten werden in Anwendung von Art. 44 des Verfahrenskosten-dekrets (VKD, BSG 161.12) auf CHF 1'500.00 bestimmt.

Die Kammer entscheidet:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die oberinstanzlichen Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 1'500.00, werden den Pächtern auferlegt und dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss entnommen.
3. Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen.
4. Dieser Entscheid ist zu eröffnen:
- den Parteien

Bern, 21. Dezember 2022

Im Namen der 2. Zivilkammer

Die Referentin:

Oberrichterin Falkner

Der Gerichtsschreiber:

Knüsel

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid (Streitwert über Fr. 15'000.--) kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 39 ff., 72 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen und ist an folgende Adresse zu richten: Schweizerisches Bundesgericht, av. du Tribunal-Fédéral 29, 1000 Lausanne 14.

Der Entscheid ist rechtskräftig