

- 11 – Landwirtschaftliche Pacht (Art. 1 ff. LPG). Anwendungsbereich. Abschluss und Erlöschen des Pachtverhältnisses.**
- **Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht auf die Verpachtung von Bauland zu landwirtschaftlicher Nutzung (Erw. 1).**
 - **Der Pachtvertrag kann formfrei, mündlich oder auch stillschweigend (konkludent), abgeschlossen werden (Art. 1, Art. 11 OR) (Erw. 2a). Stillschweigender Abschluss eines Pachtvertrages durch Duldung der Nutzung und Entgegennahme des Pachtzinses in casu nach dem Vertrauensprinzip verneint, weil die Bewirtschafter zum Teil der Erbengemeinschaft angehörten, die die Liegenschaft zu einem hohen Preis als Bauland an eine Baugesellschaft veräussert hatte (Erw. 4).**
 - **Vereinigung (Konfusion) (Art. 118 OR). Konfusion - mit der Folge des Erlöschens des Pachtverhältnisses - tritt nur ein, wenn Gläubiger- und Schuldner-eigenschaft in derselben Person bzw. Personenmehrheit und in derselben Vermögensmasse zusammenfallen, was nicht zutrifft, wenn sich zwei Erbengemeinschaften mit teils unterschiedlichem personellem Bestand als Pächter und Verpächter gegenüberstehen (Erw. 2b).**
 - **Freiwillige öffentliche Versteigerung; Wegbedingung der Gewährleistung (Art. 234 Abs. 3 OR); Verhältnis zum Grundsatz Kauf bricht Pacht nicht (Art. 14 LPG). In casu konkludente Aufhebung des Pachtvertrages durch Nichtaufnahme in die Steigerungsbedingungen angenommen, weil die Pächter zumindest teilweise der veräussernden Erbengemeinschaft angehörten (Erw. 3).**

Aus dem Sachverhalt:

Am 9. September 1989 erwarb die Baugesellschaft X, vertreten durch A, an einer freiwilligen öffentlichen Versteigerung von der Erbengemeinschaft M. die in der Bauzone gelegene Parzelle Nr. 281 «Taviarna» zum Preise von Fr. 6 070 892.-. In den Versteigerungsbedingungen wurde die Gewährleistung wegbedungen und festgehalten, dass der Ersteigerer die Parzelle in dem Zustand und mit den Rechten und Lasten übernehme, die sich aus den öffentlichen Büchern und den Steigerungsbedingungen ergäben. In den folgenden Jahren wurde die Parzelle von der Erbengemeinschaft P - bestehend aus der Witwe und den Nachkommen des Erblassers P, welche letztere neben weiteren Personen auch Erben der im Jahre 1988 verstorbenen Parzelleneigentümerin M. sind - weiterhin

gemächt, wie sie dies schon einige

Jahre vor der Versteigerung getan hätte. Die Erbengemeinschaft P liess dem Vertreter A der Baugesellschaft für die Nutzung der Parzelle 281 mittels weissem Einzahlungsschein ein jährliches Entgelt von Fr. 80.- bis Fr. 100.- überweisen, das jeweils von der Sekretärin des A entgegengenommen und verbucht wurde, ohne A hierüber zu informieren. Als die Baugesellschaft die Parzelle im Jahre 1994 zu überbauen begann, machte die Erbengemeinschaft P unter Hinweis auf Art. 15 Abs. 4 LPG Schadenersatz aus vorzeitiger Vertragsauflösung im Betrage von Fr. 12 645.- zuzüglich Zins geltend. Das Bezirksgericht hiess die Klage gut. Das Kantonsgericht hiess die dagegen eingereichte Berufung gut und wies die Klage ab aufgrund folgender

Erwägungen:

1. Gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. a LPG untersteht die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung diesem Gesetz. Vorliegend ist die Pacht eines Grundstückes strittig, welches anerkanntermassen in der Bauzone liegt und als Bauland erworben wurde. Es stellt sich somit die Frage, ob die Parzelle 281 trotzdem als Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung angesehen werden kann, so dass das LPG auf die vorliegende Streitfrage Anwendung findet, oder ob allein das OR massgebend ist. Im LPG selbst fehlt eine Definition des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung; ebenso sind keine Hinweise für die Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden. Der Begriff «landwirtschaftliche Nutzung» ist jedoch objektiv zu verstehen. Das heisst, dass für die Anwendung des LPG der Vertragsinhalt, die Überlassung zur landwirtschaftlichen Nutzung, massgebend ist, und nicht die tatsächliche Nutzung durch den Pächter. Ausschlaggebend ist somit, dass im Pachtvertrag eine landwirtschaftliche Nutzung vereinbart wird, sei es ausdrücklich oder nur sinngemäss. Daher ist die vereinbarte Art der Nutzung und nicht die objektive Beschaffenheit des Grundstücks für die Begriffsbestimmung entscheidend. So kann auch Bauland zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet werden. Das LPG sieht diesen Fall in Art. 7 Abs. 3 lit. a, Art. 27 Abs. 2 lit. e und Art. 31 Abs. 2 lit. d sogar ausdrücklich vor (vgl. zum Ganzen Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 19ff.). Die Kläger und Berufungsbeklagten machen das Bestehen eines Pachtvertrages geltend. Inhalt dieses Pachtvertrages ist nach ihrem Dafürhalten ihr Recht, die Parzelle 281 gegen ein Entgelt mähen zu dürfen. Geltend gemachter Vertragsinhalt ist somit die landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle 281. Obwohl es sich bei der Parzelle 281 unbestrittenermassen um Bauland handelt, ist auf den vorliegend zu beurteilenden Fall folglich das LPG anwendbar.

2. Hauptstreitpunkt zwischen den Beklagten und Berufungsklägern, im folgenden Berufungskläger genannt, sowie den Klägern und Berufungs- beklagten, im folgenden Berufungsbeklagte, ist die Frage, ob zwischen ih-

nen im Zeitpunkt der Überbauung der Parzelle 281 ein Pachtvertrag über dieses Grundstück bestand, so dass die Berufungskläger durch die vorzeitige Auflösung desselben schadenersatzpflichtig geworden sind. Zur Beantwortung dieser Frage ist zunächst zu prüfen, ob bereits vor der freiwilligen öffentlichen Versteigerung der Parzelle 281 im Jahre 1989 ein Pachtvertrag zwischen den damaligen Eigentümern und den Berufungsbeklagten bestanden hat.

a) Die Berufungskläger bestreiten vorerst das Bestehen eines Pacht-

vertrages zwischen den Berufungsbeklagten und M. Sie machen geltend, ein solcher Pachtvertrag sei nicht bewiesen worden.

Zunächst ist festzuhalten, dass weder das LPG noch das OR eine bestimmte Form für den Pachtvertrag vorsehen (vgl. Art. 4 LPG). Dieser kann daher rechtsgültig auch nur mündlich abgeschlossen werden (vgl. Art. 11 OR). Für den Beweis des Bestehens eines Pachtvertrages sowie dessen Inhalt ist in einem solchen Fall auf andere Urkunden als den Vertragstext sowie weitere Beweismittel abzustellen. Aus dem bei den Akten liegenden Gutachten betreffend Schadenersatzforderungen bei vorzeitiger Auflösung von Pachtverträgen geht klar hervor, dass die Parzelle 281 «Taviarna» verpachtet war, auch wenn sich das Datum des Pachtantritts offensichtlich nicht mehr mit Sicherheit feststellen liess. Gerade der Umstand, dass sich das Datum des Pachtantritts nicht mehr feststellen liess, weist darauf hin, dass das Pachtverhältnis im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bereits einige Zeit gedauert hatte. Daneben haben die Berufungsbeklagten zum Beweis des Pachtverhältnisses mit M., die unbestrittenermassen bis zu ihrem Tode Eigentümerin des Grundstückes «Taviarna» war, eine Kopie der Empfangsbestätigungen ihrer Pachtzinszahlungen für die genannte Parzelle «Taviarna» für die Jahre 1986 bis und mit 1989 - dem Jahr der freiwilligen öffentlichen Versteigerung der Parzelle 281 - eingelegt. M. verstarb am 17. Juli 1988. Die eingelegten Quittungskopien erfassen somit den Zeitraum von mehr als zwei Jahren vor dem Tod von M. und mehr als einem Jahr nach ihrem Tod. Aus diesen Kopien ist klar ersichtlich, dass die Berufungsbeklagten für die Parzelle 281 «Taviarna» zwischen Fr. 100.- und Fr. 150.- Pachtzins pro Jahr bezahlt haben. Auf den Quittungen ist als Grund der Zahlungen ausdrücklich «Tscheins» und «Taviarna» vermerkt. Dies kann nur bedeuten, dass die Berufungsbeklagten für die Nutzung der Parzelle 281 «Taviarna» einen (Pacht-)Zins bezahlt haben. Sie waren demnach die Pächter der Parzelle 281 «Taviarna» im Zeitpunkt von M.s Tod. Damit aber ist der Beweis eines Pachtvertrages erbracht. Es ist somit

entgegen der Auffassung der Berufungskläger davon auszugehen, dass zwischen M. und den Berufungsbeklagten ein Pachtverhältnis bestand. Durch die Quittungen nicht bewiesen ist hingegen der von den Berufungsbeklagten geltend gemachte Pachtbeginn im Jahre 1959. Nachdem die Berufungskläger im vorinstanzli-

chen Verfahren in der Prozessantwort einen allgemeinen Bestreitungsverbehalt angebracht haben, muss auch das Datum des Pachtbeginnes als bestritten gelten, weshalb die Berufungsbeklagten den Beweis dafür hätten erbringen müssen. In den Akten findet sich aber kein Beweis für den Zeitpunkt des Pachtbeginnes. Damit ist die Aussage der Berufungsbeklagten, sie seien bereits seit 1959 Pächter der Parzelle 281 «Taviarna», unbewiesen geblieben - wie es die Berufungskläger richtig geltend-machen - und somit für das vorliegende Verfahren unbeachtlich. Bewiesen und damit dem vorliegenden Verfahren zugrunde zu legen ist hingegen die Tatsache, dass zwischen den Berufungsbeklagten und M. mit Sicherheit seit 1986 und bis zu deren Tod ein Pachtverhältnis bestand.

b) Für den nun vorliegenden Fall, dass vom Bestehen eines Pacht- vertrages zwischen M. und den Berufungsbeklagten auszugehen ist, machen die Berufungskläger geltend, dieser Vertrag sei infolge Konfusion im Zeit- punkt des Erbganges bezüglich des Nachlasses von M. untergegangen, da die Berufungsbeklagten Teil der Erbengemeinschaft M. seien oder waren. Es sei nun aber rechtlich gesehen nicht möglich, dass ein und dieselbe Per- son bzw. Personenmehrheit gleichzeitig Eigentümer und Pächter desselben Grundstückes sei. Dieser Auffassung der Berufungskläger kann jedoch nicht gefolgt werden. Völlig zu Recht weisen die Berufungsbeklagten darauf hin, dass eine Konfusion im Sinne von Art. 118 OR nur stattfinden kann, wenn sowohl die Forderung als auch die Schuld dem gleichen Vermögen ei- ner Person bzw. Personenmehrheit zugehören. Ist aber die Forderung oder Schuld Teil eines sogenannten Sondervermögens (z. B. nach Erb- oder ehe- lichem Güterrecht), so kommt es nicht zur Vereinigung im Sinne des Art. 118 Abs. 1 OR, obwohl eine einzige Person oder dieselbe Personenmehrheit sowohl Gläubiger als auch Schuldner ist (vgl. Äpli, Zürcher Kommentar, N 20 ff. zu Art. 118 OR; Oser/Schönenberger, Zürcher Kommentar, N 4 zu Art. 118 OR; Honsell, Basler Kommentar, N 4 zu Art. 118 OR). Im vorlie- genden Fall nun gehörten Forderung und Schuld auch nach dem Tod von M. zwei verschiedenen Vermögensmassen an. Wie die Berufungsbeklagten rich- tig feststellen, gehörte die Forderung im vollen Umfang zum noch ungeteil- ten Nachlass der M. und somit zu dieser Vermögensmasse, welche im Ei- gentum noch weiterer Personen bzw. Personenmehrheiten neben den Berufungsbeklagten stand. Die Schuld hingegen gehörte allein in die Ver- mögensmasse der Berufungsbeklagten. Mitglied der Erbengemeinschaft M. waren zudem nicht alle Berufungsbeklagten, wie sich aus den bei den Ak- ten liegenden Erbescheinigungen ergibt. Die Witwe P war zwar Erbin ih- res verstorbenen Ehemannes, jedoch nicht von M. geworden. Damit

wären aber auch Gläubiger- und Schuldnerstellung bezüglich der Erbengemeinschaft P nicht identisch, gehörte die Witwe P gemäss Erbbescheinigungen doch nur den Schuldnern, nicht jedoch den Gläubigern an. Diese Konstel-

lationen hatten zur Folge, dass Gläubiger- und Schuldnerstellung nicht zusammenfielen, obwohl die Berufungsbeklagten - mindestens zum grössten Teil - sowohl zur einen als auch zur anderen Personengruppe gehörten. Entscheidend war somit, dass neben den Berufungsbeklagten noch weitere Personen bzw. Personenmehrheiten Gläubigerstellung einnahmen bzw. nicht alle Berufungsbeklagten Gläubiger geworden waren. Daher konnte vorliegend keine Konfusion stattfinden, weshalb das bereits bestehende Pachtverhältnis zwischen M. und den Berufungsbeklagten auch nach dem Tod von M. im Jahre 1988 mit deren Erben kraft Erbrecht fortgesetzt wurde.

3. Nachdem erwiesen ist, dass zwischen der Erbengemeinschaft M. und den Berufungsbeklagten ein Pachtverhältnis bezüglich der Parzelle 281

«Taviarna» bestand, ist die Frage zu prüfen, ob die Berufungskläger als Ersteigerer des genannten Grundstücks gemäss Art. 14 LPG in den Pachtvertrag eingetreten sind. In diesem Zusammenhang machen die Berufungskläger geltend, dass sie das Grundstück entgegen Art. 14 LPG und gemäss Art. 234 OR in dem Zustand und mit diesen Rechten und Lasten erworben hätten, wie sie sich im Zeitpunkt der Versteigerung aus den öffentlichen Büchern und den Steigerungsbedingungen ergeben sowie von Gesetzes wegen bestanden hätten. Da weder in den öffentlichen Büchern noch in den Steigerungsbedingungen ein Hinweis auf ein bestehendes Pachtverhältnis zu finden sei und auch die Berufungsbeklagten ihnen gegenüber keinen solchen Hinweis gegeben hätten, hätten sie kein Pachtverhältnis übernommen. Die Berufungsbeklagten wenden dagegen ein, die gesetzliche Bestimmung von Art. 234 Abs. 2 OR regle nur die Gewährleistung bei Zwangsversteigerungen. Da im vorliegenden Fall jedoch eine freiwillige öffentliche Versteigerung erfolgt sei, dürfe Art. 234 Abs. 2 OR keine Anwendung finden. Grundsätzlich ist der Auffassung der Berufungsbeklagten zuzustimmen. Aus dem Gesetzestext und der systematischen Auslegung geht zweifelsfrei hervor, dass Art. 234 Abs. 2 OR, auf welchen sich die Berufungskläger in concreto stützen, nur auf Zwangsversteigerungen Anwendung findet. So ist in Abs. 1 dieser Bestimmung allein von Zwangsversteigerungen die Rede. Dieses Thema wird im Gesetz offensichtlich weiter behandelt, bis in Abs. 3 von Art. 234 OR als neues Thema Bezug auf die freiwillige öffentliche Versteigerung genommen wird. Die in Art. 234 Abs. 3 OR behandelte freiwillige öffentliche Versteigerung steht offenbar im Gegensatz zu der in den zwei vorhergehenden Absätzen behandelten Zwangsversteigerung. Es ist daher unzweifelhaft, dass Art. 234 Abs. 2 OR, auf welchen die Berufungskläger Bezug nehmen, grundsätzlich nur

auf Zwangsversteigerungen anwendbar ist. Nachdem es sich vorliegend unbestrittenermassen um eine freiwillige öffentliche Versteigerung handelte, kann Art. 234 Abs. 2 OR somit keine Anwendung finden. Nun findet sich in den Versteigerungsbedingungen jedoch eine Art. 234 Abs. 2 OR nachempfundene Bestimmung, die besagt, dass der

Ersteigerer die Parzelle in dem Zustand und mit den Rechten und Lasten, die durch die öffentlichen Bücher und die vorliegenden Steigerungsbedingungen bekanntgegeben seien, übernehme. Es stellt sich somit die Frage, in welchem Verhältnis die eben zitierte Bestimmung der Steigerungsbedingungen zum vorliegend grundsätzlich anwendbaren Art. 14 LPG steht, wonach der Erwerber in einen bestehenden Pachtvertrag eintritt, unbeschrieben ob er diesen kannte oder nicht.

Die Veräusserer haben unter Ziffer drei der Steigerungsbedingungen - wie bereits mehrfach zitiert - ausdrücklich festgehalten, dass der Erwerber die Parzelle in dem Zustand und mit den Rechten und Lasten übernehme, welche sich aus den öffentlichen Büchern und den Steigerungsbedingungen ergäben. In ihrer Eigenschaft als Eigentümer des zur Versteigerung gelangenden Grundstücks wussten sie offensichtlich, dass bezüglich der Parzelle 281 «Taviarna» ein Pachtverhältnis bestand. Als Eigentümer des Grundstücks war ihnen mit Sicherheit auch bekannt, dass das bestehende Pachtverhältnis nicht aus den öffentlichen Büchern ersichtlich war. Trotzdem haben sie das Pachtverhältnis nicht in die Versteigerungsbedingungen aufgenommen, haben vielmehr jeden Hinweis darauf unterlassen. Sie haben im weiteren die Ersteigerer vor und auch während der Versteigerung weder mündlich noch schriftlich auf das bestehende Pachtverhältnis aufmerksam gemacht. Zumindest lässt sich ein solcher Hinweis auf das Pachtverhältnis weder aus den Akten entnehmen noch wird er von den Berufungsbeklagten geltend gemacht. Als Veräusserer, die zudem wussten, dass die Parzelle 281 als Bauland verkauft wurde, was das Bestehen einer landwirtschaftlichen Pacht nicht vermuten liess, traf sie jedoch eine im Grundsatz von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr fassende Aufklärungspflicht gegenüber den potentiellen Erwerbern, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass ein bestehendes Pachtverhältnis, welches frühestens auf einen Zeitpunkt mehrere Jahre nach der Ersteigerung ordentlich gekündigt werden konnte, sich mit grösster Wahrscheinlichkeit auf die Höhe des Zuschlagspreises auswirken würde. Die Veräusserer sind dieser Aufklärungspflicht nicht nachgekommen, haben vielmehr das Pachtverhältnis in keiner Art und Weise erkennen lassen. Im weiteren musste ihnen klar sein, dass ein Dritter aufgrund der Steigerungsbedingungen davon ausgehen würde, dass das Grundstück lastenfremd zur Versteigerung gelange. Trotzdem haben sie jeden Hinweis auf das Pachtverhältnis unterlassen. Nachdem die Berufungsbeklagten zu den Veräusserern gehörten, ist das Verhalten der Veräusserer auch

auf sie anrechenbar, und zwar in ihrer Eigenschaft sowohl als Verpächter als auch als Pächter. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Witwe P nicht zu den Veräußerern gehörte, da sie nicht Mitglied der Erbengemeinschaft war. Nachdem alle ihre Kinder Erben der M. geworden waren, womit sie zu den Veräußerern gehörten, und insbesondere der offensichtlich mit der Wah-

rung der Interessen der Erbengemeinschaft betraute Sohn R. einen Hinweis auf das Pachtverhältnis weder in den Steigerungsbedingungen anbringen liess noch direkt den Ersteigerern gegenüber machte, zudem aber Kenntnis von den Steigerungsbedingungen haben musste, ist davon auszu- gehen, dass die Witwe P vom Vorgehen ihrer Kinder, mithin der übrigen Mitglieder der Berufungskläger, wusste und diesem zustimmte bzw. auch in dieser Hinsicht von ihrem Sohn R. vertreten wurde. Das Verhalten der anderen Mitglieder der Berufungsbeklagten ist mithin auch der Witwe P anrechenbar. Sowohl die Berufungskläger als auch die Veräusserer sind angesichts der gemachten Überlegungen auf den Inhalt der Steigerungs- bedingungen zu behaften, d. h. zum ersten darauf, dass nur Rechte und Lasten auf den Ersteigerer übergehen sollten, die aus den öffentlichen Büchern oder den Steigerungsbedingungen ersichtlich waren, und zum zwei- ten darauf, dass das bestehende Pachtverhältnis weder im einen noch im an- dern erwähnt war. Die Veräusserer und die Berufungskläger müssen sich daher den Inhalt der Versteigerungsbedingungen und deren Konsequenzen als bekannt anrechnen lassen. Indem nun einerseits die Veräusserer als Ver- pächter und andererseits die Berufungsbeklagten als Pächter den Steige- rungsbedingungen zustimmten und jeden Hinweis auf das Pachtverhältnis sowohl in den Steigerungsbedingungen als auch direkt den Ersteigerern ge- genüber unterlassen haben, haben sie konkludent auf das Pachtverhältnis verzichtet, d. h., sie haben mittels eines konkludenten Aufhebungsvertrages das Pachtverhältnis zum Erlöschen gebracht. Nachdem das Pachtverhältnis aber nicht mehr bestanden hatte, konnte es auch nicht übergehen und fand Art. 14 LPG daher vorliegend keine Anwendung. Im übrigen durften sich die Berufungskläger auf die Richtigkeit der Steigerungsbedingungen in

jeder Hinsicht verlassen, insbesondere da sich - wie erwähnt - offensichtlich auch ausserhalb der Steigerungsbedingungen kein Hinweis auf ein beste- hendes Pachtverhältnis fand. Da die Parzelle zudem als Bauland verkauft wurde, was sich allein schon aus dem hohen Zuschlagspreis von Fr. 6 070 892.- ergibt und im übrigen von keiner Seite bestritten wird, hatten die Berufungskläger keine Veranlassung, nach einer allenfalls bestehenden Pacht zu fragen. Unter diesen Gesichtspunkten durften sie aber davon aus- gehen, dass die Parzelle 281 «Taviarna» lastenfrei zur Versteigerung kam. Nachdem die Berufungskläger und die Veräusserer der Aufnahme der be- reits mehrfach zitierten Klausel in die Steigerungsbedingungen zustimmten und den Hinweis auf das bestehende Pachtverhältnis in den Steigerungs- bedingungen bzw. direkt den Ersteigerern gegenüber

unterliessen, sind die Berufungskläger in ihrem Vertrauen auf die Steigerungsbedingungen zu schützen. Die Ersteigerer haben daher das Grundstück gemäss den Steigerungsbedingungen mit den Lasten übernommen, welche sich aus den öffentlichen Büchern und den Steigerungsbedingungen ergeben. Aus den Stei-

gerungsbedingungen und dem Versteigerungsprotokoll geht eindeutig hervor, dass das Grundstück lastenfrei veräussert werde, ist doch in jeder Spalte, so auch in der Spalte «Anmerkungen», ausdrücklich festgehalten, es bestünden keine diesbezüglichen Lasten. Die Berufungsbeklagten haben nicht behauptet, dass sich aus den öffentlichen Büchern etwas anderes ergeben würde. Aufgrund dieser Überlegungen ist davon auszugehen, dass die Berufungskläger die Liegenschaft Parzelle 281 «Taviarna» lastenfrei erworben haben, somit auch ohne die Belastung mit dem von den Berufungsbeklagten geltend gemachten Pachtverhältnis, nachdem die Berufungsbeklagten darauf verzichtet bzw. es durch konkludent abgeschlossenen Aufhebungsvertrag zum Erlöschen gebracht haben.

4. Sind die Berufungskläger nicht in das Pachtverhältnis eingetreten, stellt sich die Frage, ob durch das Mähen der Liegenschaft und die Annahme eines Entgeltes dafür konkludent ein Pachtvertrag abgeschlossen worden ist. Die Berufungskläger machen in diesem Zusammenhang geltend, die Berufungsbeklagten hätten nie den konkludenten Abschluss eines Pachtvertrages behauptet, und wo kein Recht behauptet werde, könne kein Recht zugesprochen werden. Tatsächlich haben die Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren nicht explizit den konkludenten Abschluss eines Pachtvertrages geltend gemacht. Nachdem sie jedoch mehrfach betont haben, die Berufungskläger hätten zum einen von der Nutzung der Parzelle 281 durch sie gewusst und zum andern den Pachtzins nach der freiwilligen öffentlichen Versteigerung jährlich jeweils stillschweigend angenommen, stützen sie sich doch implizit auf den konkludenten Abschluss eines Pachtvertrages für den vorliegenden Fall, dass das Pachtverhältnis nicht auf die Ersteigerer übergegangen ist. Die Berufungsbeklagten weisen denn in ihrer Berufungsantwort in diesem Zusammenhang auch auf BGE 118 II 443 hin, gemäss welchem ein Pachtvertrag auch konkludent durch das Mähen einer Wiese und die Entgegennahme eines Entgeltes dafür geschlossen werden kann. Im genannten Bundesgerichtsentscheid hat das Bundesgericht jedoch ausdrücklich festgehalten, dass das Mähen einer Wiese und die Entgegennahme eines Entgeltes dafür «hier» und «grundsätzlich» einen Pachtvertrag zu begründen vermöge, da die wesentlichen Merkmale eines Pachtvertrages damit erfüllt seien. Mit den Ausdrücken «hier» und «grundsätzlich» weist das Bundesgericht darauf hin, dass nicht jedes Mähen einer Wiese und Entgegennahmen eines Entgeltes einen Pachtvertrag zu erzeugen vermag. Der Bundesgerichtsentscheid kann daher nicht unbesehen auf den vorliegenden Fall übernommen werden.

Ein Vertrag kommt grundsätzlich durch Angebot und Annahme

zu- stände. Dabei müssen zwei übereinstimmende Willenserklärungen vorlie- gen, welche jedoch nicht zwingend mündlich oder schriftlich geäußert wer- den müssen (Art. 1 OR). Es genügt auch ein entsprechendes, konkludentes

Verhalten. Im vorliegend zu beurteilenden Fall liegt nach Aktenlage offensichtlich weder ein schriftlicher noch ein mündlicher Pachtvertrag vor, noch wird der Abschluss eines mündlichen oder schriftlichen Pachtvertrages von einer Partei geltend gemacht. Hingegen behaupten die Berufungsbeklagten, dass die Berufungskläger ihren Willen zum Vertragsschluss konkludent durch die unbedingte Entgegennahme des Pachtzinses zum Ausdruck gebracht hatten und durch das Mähen der Wiese und die Entgegennahme des Entgelts auch ein Pachtvertrag abgeschlossen worden sei. Demgegenüber machen die Berufungskläger geltend, zum einen hätten sie nicht um die Pachtzinszahlungen gewusst, da diese von der Sekretärin ohne Mitteilung an einen Gesellschafter entgegengenommen und verbucht worden seien, und zum andern hätten sie nie einen Pachtvertrag abschliessen wollen, weshalb es an einem übereinstimmenden Willen fehle und somit auch kein Vertrag zustande gekommen sei. Sie machen damit geltend, die Berufungsbeklagten hätten ihren geäußerten Willen nicht richtig verstanden; es liege daher ein Dissens vor. Der von den Berufungsklägern nach aussen konkludent gezeigte Wille ist unter diesen Umständen offensichtlich nicht eindeutig. Er ist daher nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Es stellt sich somit die Fra-

ge, wie das Verhalten der Berufungskläger - die Entgegennahme der Zahlungen und das Dulden der Nutzung der Liegenschaft - von den Berufungsbeklagten in guten Treuen verstanden werden durfte und musste. Die Berufungsbeklagten gehörten den Veräusserern der Parzelle 281 an, d. h., das Verhalten und das Wissen ihrer Kinder ist - wie bereits dargelegt - auch der Witwe P anzurechnen. Sie wussten daher ohne Zweifel, dass diese Parzelle in der Bauzone lag und als Bauland verkauft worden war. Das zweite wäre im übrigen auch anhand des Zuschlagspreises der Parzelle leicht festzustellen. Im weiteren wussten die Berufungsbeklagten, dass die Liegenschaft von einer Baugesellschaft ersteigert worden war, was auch durch ihre Zahlungen an die Baugesellschaft belegt wird. Es lag damit auf der Hand, dass das Grundstück zum Zwecke der Überbauung ersteigert worden war und aller Voraussicht nach auch in nicht allzu ferner Zukunft überbaut werden wür-

de, da die Ersteigerer das in die Parzelle investierte Kapital wohl kaum über lange Zeit brachliegen lassen wollten. Die Berufungsbeklagten mussten daher davon ausgehen, dass die Parzelle 281 in naher Zukunft ihrem Zwecke zugeführt werden würde, was denn auch tatsächlich geschah. Unter diesen Umständen konnten die Berufungsbeklagten aber nicht in guten Treuen davon ausgehen, dass die Berufungskläger die

Parzelle 281 verpachten würden, nachdem ein Pachtvertrag gemäss Gesetz zum einen zunächst eine Laufdauer von sechs Jahren aufweist sowie anschliessend ohne Kündigung um jeweils weitere sechs Jahre verlängert wird und zum andern eine kürzere Pachtdauer von der Behörde genehmigt werden müsste (vgl. Art. 7 und 8 LPG). Die Berufungsbeklagten durften nicht davon ausgehen, dass die Be-

rufungskläger sich so weitgehend binden wollten. Im weiteren ist zu beachten, dass zwischen dem geleisteten Entgelt für das Mähen der Parzelle 281 in Höhe von Fr. 80.- bis Fr. 100.- pro Jahr und dem Wert der Parzelle, welcher sich aus dem Zuschlagspreis bei der Versteigerung ersehen lässt, ein krasses Missverhältnis besteht. Ebenso erscheint das bezahlte jährliche Entgelt im Verhältnis zur genutzten Fläche - immerhin 14386M² gemäss Steigerungsbedingungen und Steigerungsprotokoll - als sehr gering. Die Berufungsbeklagten hatten im übrigen schon Jahre zuvor bereits mehr für die gleiche Parzelle bezahlt, als sie nun den Berufungsklägern zugestanden (vgl. die Quittungen der Pachtzinszahlungen an M.). Unter diesem Gesichtspunkt ist es offensichtlich sehr unwahrscheinlich, dass die Berufungskläger einen Pachtvertrag zu diesen von den Berufungsbeklagten geltend gemachten und für sie nicht eben günstigen Bedingungen abgeschlossen hätten. Auch diese Überlegungen zeigen auf, dass die Berufungsbeklagten nicht davon ausgehen durften, es sei ein Pachtvertrag zwischen ihnen und den Berufungsklägern zustande gekommen. Dabei nützt den Berufungsbeklagten ihre Einwendung nichts, es dürfe vorliegend keine Rolle spielen, ob sie mit der Pacht ein günstiges Geschäft abgeschlossen hätten oder nicht. Dieser Umstand muss vielmehr Beachtung finden, da es - wie bereits dargelegt - nicht sehr wahrscheinlich ist, dass die Berufungskläger ein für sie dermassen unvorteilhaftes Geschäft abgeschlossen hätten. Die Tatsache, dass die Berufungsbeklagten nur ein geringes Entgelt leisteten, spricht daher gegen die Annahme eines konkludent geschlossenen Pachtvertrages. Es ist im übrigen darauf hinzuweisen, dass vorliegend der konkludente Abschluss eines Pachtvertrages nicht leichthin angenommen werden darf, gerade weil es sich bei der Parzelle 281 unbestrittenermassen um Bauland handelte, dessen Zweck in der Überbauung lag, und das von den Berufungsbeklagten geleistete Entgelt als sehr gering angesehen werden muss. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Berufungsbeklagten im Jahre 1990 Fr. 100.- für das Mähen der Wiese bezahlten, in den kommenden Jahren jedoch nur noch Fr. 80.-.

Damit haben sie das Entgelt eigenmächtig und nach Aktenlage offensichtlich ohne Rücksprache mit den Berufungsklägern herabgesetzt, was wiederum dafür spricht, dass die Berufungsbeklagten selbst nicht immer davon ausgingen, dass ein Pachtvertrag bestand, ist es doch allgemein bekannt, dass Verträge nicht einseitig abgeändert werden können. Schliesslich ist in die Überlegungen auch miteinzubeziehen, dass das Mähen einer Wiese und die anschliessende Nutzung des Heus in der Regel nicht einfach ohne Gegenleistung gewährt wird, unbesehen darum, ob ein Pachtvertrag besteht oder das

Mähen lediglich auf Zusehen hin erlaubt wird. So war es nichts anderes als leicht verständlich, dass die Berufungs- kläger von den Berufungsbeklagten ein Entgelt für das Zulassen der Nutzung der Parzelle 281 entgegennahmen. Dies lässt jedoch noch nicht schlüssig auf

den Willen zum Abschluss eines Pachtvertrages schliessen, insbesondere da die Berufungskläger die Parzelle als Bauland erworben hatten und offen- sichtlich bald überbauen wollten und die Berufungsbeklagten dies bei gehöriger Sorgfalt erkennen konnten. Gegen diese Schlussfolgerung spricht auch nicht die Tatsache, dass die Berufungskläger offenbar von der Nutzung der Parzelle 281 durch die Berufungsbeklagten wussten, wie aus dem Schreiben der Interessengesellschaft vom 10. Juli 1991 hervorgeht. Es bedarf keiner weiteren Erläuterung, dass auch beim Gewährenlassen auf Zusehen hin die Berufungskläger von der Nutzung durch die Berufungsbeklagten wissen mussten. Entgegen der Auffassung der Berufungskläger mussten sie im übrigen auch von den Zahlungen der Berufungsbeklagten wissen, da das Wissen der Sekretärin, welche in diesem Zusammenhang die Zahlungen als Hilfsperson des die Baugenossenschaft vertretenden A. angenommen hat, der Gesellschaft angerechnet werden muss. Da aus den Zahlungsbelegen allein jedoch nicht auf den Grund der Zahlung geschlossen werden kann, vermögen sie weder ein Pachtverhältnis zu begründen noch zu belegen. Schliesslich ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass vorliegend zum einen den Berufungsbeklagten bewusst war bzw. bei genügender Sorgfalt bewusst sein musste, dass es sich bei der Parzelle 281 um Bauland handelte, welches bald überbaut werden sollte, und zum zweiten von den Berufungsbeklagten nur ein geringes Entgelt geleistet wurde. Unter diesen Umständen ist der Abschluss eines Pachtvertrages durch konkludentes Handeln nicht leichthin anzunehmen. Aus dem Gesagten erhellt, dass die Berufungsbeklagten das Verhalten der Berufungskläger nicht in guten Treuen als Willensäusserung zum Abschluss eines Pachtvertrages verstehen durften. Es ist mithin vorliegend keine Willensübereinstimmung zustande gekommen, weshalb auch kein Pachtvertrag abgeschlossen wurde. Nachdem nun aber kein Pachtvertrag zwischen den Berufungsbeklagten und den Berufungsklägern bestand, sind die Berufungskläger durch die Überbauung der Parzelle 281, womit deren Nutzung den Berufungsbeklagten entzogen wurde, nicht schadenersatzpflichtig geworden.

5. Wie die gemachten Überlegungen aufzeigen, hat die Vorinstanz zu Unrecht das Bestehen eines Pachtvertrages zwischen den Berufungsbeklagten und den Berufungsklägern angenommen und den Berufungsbeklagten Schadenersatz wegen vorzeitiger Kündigung der Pacht zugesprochen. Ihr Urteil ist aus diesem Grund aufzuheben und die Klage abzuweisen. Es erübrigt sich unter diesen Umständen, Überlegungen zur Höhe des von der Vorinstanz zugesprochenen Schadenersatzes sowie zum Beginn des Verzugszinses anzustellen.

11 In ~~Pr. 1996~~ erweist sich die Überbindung der Kosten des Zahlungsbefehls auf die Berufungskläger unter diesen Voraussetzungen als nicht gerechtfertigt.
ZF 96/95

Urteil vom 23. April 1996