Urteilskopf

118 II 441

86. Urteil der I. Zivilabteilung vom 28. Dezember 1992 i.S. Susanne D. und Mitbeteiligte gegen Martin K. (Berufung)
Regeste (de):
Landwirtschaftliche Pacht. Zustandekommen des Pachtvertrags; Tod des Pächters, Selbsteintritt des Verpächters (Art. 18 LPG).

1. Der landwirtschaftliche Pachtvertrag kann auch stillschweigend geschlossen werden. Art. 8 ZGB verleiht der beweisbelasteten Partei nur insoweit einen Anspruch, zum Beweis zugelassen zu werden, als ihre Beweisanträge rechtserhebliche Tatsachen betreffen (E. 1).

2. Beim Tod des Pächters geht das Interesse der Hinterbliebenen an einer Weiterführung der Bewirtschaftung der Entscheidungsfreiheit des Verpächters hinsichtlich Auflösung oder Fortführung des Vertrags grundsätzlich vor. Bewerben sich jedoch mehrere Hinterbliebene um den Eintritt in den Pachtvertrag, so kann der Verpächter nach seinem Belieben denjenigen bestimmen, der ihm genehm ist. Ist er zugleich Erbe des verstorbenen Pächters, so kann er sich selbst an die Stelle eines Miterben setzen (E. 2).

Regeste (fr):
Bail à ferme agricole. Conclusion du bail; décès du fermier, reprise du bail par le bailleur (art. 18 LBFA).

1. Le contrat de bail à ferme agricole peut aussi être conclu tacitement. La partie à qui incombe le fardeau de la preuve ne peut déduire de l'art. 8 CC un droit à la preuve que dans la mesure où ses offres de preuve portent sur des faits pertinents en droit (consid. 1).

2. En cas de décès du fermier, l'intérêt des survivants à la poursuite de l'exploitation l'emporte, en principe, sur la faculté du bailleur d'opter pour la résiliation ou pour la continuation du bail. Cependant, si plusieurs survivants souhaitent reprendre le bail à ferme, le bailleur peut désigner à sa guise celui qui lui convient. S'il est lui-même héritier du fermier décédé, il peut se substituer à un cohéritier (consid. 2).

Regesto (it):
Contratto d'affitto agricolo. Fine dell'affitto; morte dell'affittuario, ripresa dell'affitto da parte del locatore (art. 18 LAA).

1. Il contratto d'affitto agricolo può essere concluso anche tacitamente. La parte alla quale incombe l'onere della prova può dedurre dall'art. 8 CC un diritto alla prova solo nella misura in cui le sue offerte di prova concernono fatti pertinenti in diritto (consid. 1).

2. Nel caso di morte dell'affittuario, l'interesse dei superstiti prevale di massima sulla facoltà del locatore di optare per la disdetta o la continuazione del contratto. Tuttavia, se vi sono più superstiti che intendono riprendere il contratto d'affitto agricolo, il locatore può designare chi gli pare e piace. Egli può sostituirsi a un coerede se è erede dell'affittuario decesso (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 442

BGE 118 II 441 S. 442

Susanne und Armin D. bewirtschafteten zusammen im Nebenerwerb das landwirtschaftliche Anwesen Dürrenmühle. Über den Herbstnutzen und das entsprechende Milchkontingent verfügte seit den siebziger Jahren der Vater von Susanne D., Ernst K., der in St. Gallen ein eigenes Bauerngut betrieb. Am 1. Mai 1982 verstarb Armin D. und hinterliess neben seiner Ehefrau drei Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren. Da Susanne D. dazu nicht in der Lage war, mähte in jenem Jahr Ernst K. das Gras und brachte Heu und Emd in die Scheune auf Dürrenmühle ein. Während des Winters überführte er das Heu je nach Bedarf auf seinen Hof. Als Entgelt entrichtete er seiner Tochter Fr. 3'000.–. Auch in den folgenden Jahren bewirtschaftete Ernst K. das betreffende Wiesland und entschädigte seine Tochter für das bezogene Heu. Am 1. Mai 1988 kündigte Susanne D. das Pachtverhältnis schriftlich. Mitte Mai 1988 focht Ernst K. die Kündigung mit der Begründung an, die gesetzliche Kündigungsfrist sei nicht gewahrt. Am 24. Februar 1989 starb Ernst K., worauf sein Sohn Martin K. den väterlichen Betrieb übernahm und seither für die Erbengemeinschaft führt. Ende April 1989 teilte Susanne D. ihrem Bruder mit, es habe zwischen ihr und dem Vater hinsichtlich des Wieslandes nie ein Pachtverhältnis bestanden. Vorsorglich sprach sie gestützt auf Art. 18 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG, SR 221.213.2) eine weitere Kündigung auf den 30. Oktober 1989 aus. Darauf erklärte Martin K., er trete gemäss Art. 18 Abs. 2 LPG in den Pachtvertrag ein. Susanne D. und ihre Kinder klagten im Juni 1989 auf Feststellung, dass kein Pachtverhältnis bestehe. Das Bezirksgericht St. Gallen und auf Appellation der Kläger auch das St. Galler Kantonsgericht wiesen die Klage ab.

BGE 118 II 441 S. 443

Die Kläger führen gegen das kantonsgerichtliche Urteil vom 28. April 1992 Berufung mit dem Antrag, es aufzuheben und die Klage gutzuheissen bzw. die Sache zur Ergänzung der Tatsachenfeststellung und anschliessenden Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Das Bundesgericht heisst die Berufung gut, hebt den angefochtenen Entscheid auf und schützt die Klage.

Erwägungen

Erwägungen:

1. Durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen (Art. 275 Abs. 1 aOR; Art. 4 Abs. 1 LPG). Der Pachtvertrag kann wie jeder andere nicht formbedürftige Vertrag nicht nur durch ausdrückliche Willensäusserung der Parteien, sondern auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden. Ein solches Verhalten ist hier, wie vom Kantonsgericht zutreffend erkannt, darin zu erblicken, dass Ernst K. das betreffende Wiesland ungehindert gemäht hat und die Kläger für das weggeführte Heu ein Entgelt entgegengenommen haben. Damit waren die wesentlichen Elemente der landwirtschaftlichen Pacht grundsätzlich erfüllt und das Vertragsverhältnis begründet. Die Kläger werfen der Vorinstanz zwar eine Verletzung von Art. 8 ZGB vor, doch betreffen die Beweisanträge, denen das Kantonsgericht nicht stattgegeben haben soll, von einer Ausnahme abgesehen, keine rechtserheblichen Tatsachen. Der bundesrechtliche Beweisführungsanspruch verleiht der beweisbelasteten Partei aber nur insoweit einen Anspruch darauf, zum Beweis zugelassen zu werden, als ihr Beweisantrag rechtserhebliche Tatsachen betrifft. Die Ausnahme betrifft den Zeitpunkt des Vertragsbeginns. Dieser ist an sich für die Frage entscheidend, bis wann die erste Pachtdauer von sechs Jahren dauerte und auf welchen Termin das Pachtverhältnis folglich kündbar war. Das Kantonsgericht nimmt an, es habe bereits 1982 ein Pachtvertrag vorgelegen, und eine im April 1988 auf das Frühjahr 1989 ausgesprochene Kündigung wäre daher auf jeden Fall verspätet erfolgt. Die Kläger machen in ihrem Eventualstandpunkt demgegenüber geltend, von einem gültigen Vertrag könne erst ab 1983 gesprochen werden. Vorher

habe Ernst K. die Bewirtschaftung des Landes nach dem plötzlichen Tod von Armin

BGE 118 II 441 S. 444

D. aus reiner Gefälligkeit übernommen. Ein Entgelt habe er erst in einem späteren Zeitpunkt und lediglich auf Betreiben der Vormundschaftsbehörde hin entrichtet. Das Kantonsgericht habe trotz entsprechendem Antrag darauf verzichtet, bezüglich der ersten Zahlung von Fr. 3'000.– eine Amtsauskunft bei der betreffenden Behörde einzuholen. Die Frage nach dem Vertragsbeginn braucht indessen nicht abschliessend entschieden zu werden, da Berufung und Klage aus einem Grund gutzuheissen sind, bei dem es nicht darauf ankommt, ob der Beginn des Pachtvertrags mit Ernst K. ins Jahr 1982 oder erst ins Jahr 1983 fällt.

2. Abgesehen von den Bestimmungen über die Mindestpachtdauer gilt das LPG auch für Pachtverträge, die vor seinem Inkrafttreten am 20. Oktober 1986 geschlossen worden sind (Art. 60 Abs. 1 LPG). Soweit das Spezialgesetz nicht anwendbar ist oder keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt das OR (Art. 1 Abs. 4 LPG). a) Stirbt der Pächter, so treten nach den allgemeinen Regeln des Erbrechts dessen Erben in den Pachtvertrag ein. Da den persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien sowie der Eignung und den Fähigkeiten des Pächters für die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses grosse Bedeutung zukommt, sind jedoch sowohl der Verpächter wie auch die Erben des Pächters berechtigt, sich durch Kündigung der vertraglichen Bindung zu entledigen (Art. 18 Abs. 1 LPG, desgl. Art. 297 aOR). Neu eröffnet Art. 18 Abs. 2 LPG dem Ehegatten oder einem Nachkommen des Pächters im Falle der Kündigung die Möglichkeit, den Eintritt in das Pachtverhältnis zu verlangen. Der Verpächter kann das nur verhindern, wenn der Eintretende keine Gewähr für die ordnungsgemässe Bewirtschaftung bietet oder wenn für ihn die Fortführung der Pacht aus andern Gründen unzumutbar ist (Art. 18 Abs. 3 LPG). Grundsätzlich kann der Verpächter jedoch verpflichtet werden, die Pacht mit einer bestimmten Person, nicht aber mit der ganzen Erbengemeinschaft oder mehreren Pächtern, fortzuführen (MANUEL MÜLLER, Die privatrechtlichen Bestimmungen des LPG, in: ZBJV 123/1987 S. 6; CLAUDE PAQUIER-BOINAY, Le contrat de bail à ferme agricole: conclusion et droit de préaffermage, Diss. Lausanne 1991, S. 175 Fn. 56). In diesem Sinne wird das Interesse der Hinterbliebenen des Pächters an einer Weiterführung der Bewirtschaftung vom Gesetzgeber höher eingestuft als die Entscheidungsfreiheit des Verpächters hinsichtlich Auflösung oder Fortführung des Vertrags. b) Die Sicherung der Weiterführung der Bewirtschaftung in der bisherigen Weise tritt jedoch, zumindest im hier gegebenen Fall der

BGE 118 II 441 S. 445

Zupacht, in den Hintergrund, wenn mehrere der Hinterbliebenen in den Pachtvertrag eintreten möchten. Diesfalls steht dem Verpächter ein Wahlrecht zu (Art. 18 Abs. 2 LPG). Das Gesetz liefert dabei keine weiteren Auswahlkriterien. Der Botschaft vom 11. November 1981 zum LPG ist zu entnehmen, dass der Verpächter in einem solchen Fall den ihm zusagenden Bewerber bezeichnen kann (BBl 1982 I 281; vgl. auch STUDER/HOFER, Le droit du bail à ferme agricole, Brugg 1988, S. 152). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung und die Literatur haben sich sonst mit dieser Wahlmöglichkeit bis heute nicht näher befasst. Ist davon auszugehen, dass der Verpächter unter mehreren Bewerbern nach seinem Belieben denjenigen bestimmen kann, der ihm genehm ist, so kommt dem Hoferben in bezug auf die Weiterführung der Pacht keine Vorzugsstellung zu. Ebensowenig sind Gründe ersichtlich, die gegen einen Selbsteintritt des Verpächters sprechen könnten. Das denkbare Gegenargument, der Verpächter verzichte für die Dauer des Pachtvertrags unwiderruflich auf das ihm als Eigentümer zustehende Bewirtschaftungsrecht, sticht nicht. Denn beim Tod des Pächters tritt eine neue rechtliche

Situation ein. Räumt dabei das Gesetz dem Verpächter die Möglichkeit ein, einen von mehreren Anwärtern zu bestimmen, so bleibt ihm, sofern er zugleich Erbe des verstorbenen Pächters ist, unbenommen, sich selbst an die Stelle eines anderen, ihm missliebigen Miterben zu setzen. Werden auf diese Weise die Verpächter- und die Pächtereigenschaft in einer Person vereinigt, so fällt der Pachtvertrag dahin (Art. 118 OR). c) Zu prüfen bleibt, ob das an die Erbengemeinschaft des verstorbenen Pächters adressierte Schreiben der Verpächter vom 28. April 1989 eine Eintrittserklärung im Sinne von Art. 18 Abs. 2 LPG darstellt. Die Vorinstanz ging auf den Inhalt des Briefes nicht näher ein. Sie schloss vielmehr, es handle sich schon deshalb nicht um eine solche Erklärung, weil das Schreiben nicht an die Verpächter, also die Kläger, gerichtet sei. In der Berufung wird dagegen eingewendet, das Kantonsgericht habe das Schreiben der Kläger zu Unrecht nicht als Erklärung eines Selbsteintritts gewertet.
Den Klägern vorzuhalten, sie hätten sich selbst einen Brief schreiben sollen, ist völlig weltfremd. Es gilt vielmehr, das Schreiben vom 28. April 1989 nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Die Kläger erklärten darin zwar nicht ausdrücklich, sie wollten die Wiesen fortan selbst bewirtschaften. Aus den Umständen ergibt sich indessen, dass es ihnen immer nur um die Möglichkeit ging, ihr Land selbst

bestellen zu können. Davon ging in seiner Berufungsantwort auch der Beklagte aus. Von einer anderweitigen Verpachtung war nie die Rede. Ging es den Klägern jedoch nur um die Selbstbewirtschaftung ihres Wieslandes und war dies dem Beklagten auch bekannt, so genügt das erwähnte Schreiben den Anforderungen von Art. 18 Abs. 2 LPG. Es ergibt sich somit, dass zufolge gültigen Selbsteintritts der Kläger in den Vertrag mit Ernst K. mit dem Beklagten kein Pachtverhältnis zustandegekommen ist.