

Pius Koller

Vorzeitige Kündigung durch den Verpächter in Anwendung von Art. 22a Abs. 1 i.V.m. 22b lit. c LPG

Urteil des Bundesgerichts 4A_623/2012 vom 15. April 2013

Im Urteil hat sich das Bundesgericht – soweit ersichtlich – zum ersten Mal mit der vorzeitigen Kündigung durch den Verpächter in Anwendung von Art. 22a Abs. 1 i.V.m. 22b lit. c LPG infolge unbewilligter Änderung des Pachtgegenstandes durch den Pächter befasst. Es hatte dabei unter anderem über die Frage zu entscheiden, ob es für eine vorzeitige Kündigung gemäss Art. 22b LPG nebst einer Pflichtverletzung des Pächters gemäss lit. a–c dieser Bestimmung zusätzlich eines wichtigen Grundes bedarf. Zu Recht hat das Bundesgericht das Erfordernis eines zusätzlichen wichtigen Grundes verneint.

Rechtsgebiet(e): Miet- und Pachtrecht; Land- und Forstwirtschaft; Urteilsbesprechungen

Zitiervorschlag: Pius Koller, Vorzeitige Kündigung durch den Verpächter in Anwendung von Art. 22a Abs. 1 i.V.m. 22b lit. c LPG, in: Jusletter 14. Oktober 2013

Inhaltsübersicht

- I. Der relevante Sachverhalt
- II. Erwägungen des Bundesgerichts
- III. Bemerkungen

I. Der relevante Sachverhalt¹

[Rz 1] A.A. und B.A., Eigentümer eines Bauernhofes, schlossen mit C.C. und D.C. einen Pachtvertrag über den Bauernhof mit Land, Wald und Bauernhaus für eine Erstpachtdauer von 15 Jahren. Pachtbeginn war der 1. Mai 2008. Da die Verpächter noch im Bauernhaus wohnten, sollten die Pächter gemäss Vereinbarung eine Ersatzwohnung beziehen, bis das für die Verpächter noch zu errichtende Stöckli fertiggestellt sein würde. Bereits kurz nach Pachtantritt zerstritten sich die Parteien, worauf die Verpächter den Pachtvertrag am 30. Oktober 2008 infolge Unzumutbarkeit gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vorzeitig kündigten. Die Pächter verliessen den Hof indessen nicht. Sie vertraten den Standpunkt, dass vielmehr die Verpächter das Bauernhaus zu verlassen hätten, um den Einzug der Pächterfamilie zu ermöglichen.

[Rz 2] Im August 2009 gelangten die Verpächter und widerklageweise die Pächter an das Mietgericht und beantragten je, die Gegenpartei sei zu verurteilen, den Hof bzw. das Wohnhaus des Hofes zu verlassen. Mit Schreiben vom 27. Januar 2010 kündigten die Verpächter das Pachtverhältnis wegen Vorfällen, die nach der Kündigung vom 30. Oktober 2008 passiert waren, noch einmal per 30. November 2010 und stellten beim Mietgericht den Eventualantrag, es sei festzustellen, dass der Pachtvertrag per 30. November 2010 gekündigt worden sei. Mit Urteil vom 23. September 2010 erklärte das Mietgericht die ausgesprochenen Kündigungen für ungültig bzw. nichtig und verurteilte die Verpächter in Gutheissung der Widerklage dazu, das verpachtete Wohnhaus bis spätestens 31. Mai 2011 unter Mitnahme von Hausrat und Mobiliar ordentlich zu räumen und zu verlassen. Gegen dieses Urteil reichten die Verpächter beim Obergericht des Kantons Zürich Berufung ein. Die Berufung wurde in der Folge vom Obergericht mit Beschluss vom 3. März 2011 abgewiesen und dieses entschied ebenfalls, dass die Verpächter das Wohnhaus bis zum 31. Mai 2011 zu räumen und zu verlassen hätten. Eine dagegen beim Bundesgericht erhobene Beschwerde in Zivilsachen wurde mit Urteil vom 27. Juli 2011 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_224/2011 vom 27. Juli 2011).

[Rz 3] Noch vor Zustellung des Urteils des Mietgerichts vom 23. September 2010 begannen die Pächter Mitte Oktober 2010 ohne Information und Zustimmung der Verpächter mit umfangreichen Bauarbeiten auf dem Pachtgelände. Es wurden als Vorbereitung für die Erstellung eines rund 80 m²

grossen Wohncontainers 15 Rohrfundamente (mit einem Durchmesser von rund 60 cm) einbetoniert. Die Verpächter forderten am 19. Oktober 2010 die Pächter schriftlich auf, die begonnenen Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und den Urzustand wiederherzustellen. Trotz dieser Aufforderung führten die Pächter die Bauarbeiten weiter und erstellten auf den Rohrfundamenten einen Wohncontainer mit einer Fläche von rund 80 m². Nach erneut erfolgloser (schriftlicher) Fristansetzung zur Entfernung der Baute und zur Herstellung des Urzustandes bis am 15. November 2010 kündigten die Verpächter mit Schreiben vom 26. November 2010 das Pachtverhältnis gestützt auf Art. 22a Abs. 1 i.V.m. 22b lit. c LPG vorzeitig auf den 30. Oktober 2011.

[Rz 4] Mit Klage vom 15. Februar 2011 gelangten die Verpächter gestützt auf die vorzeitige Kündigung vom 26. November 2010 an das Mietgericht und beantragten, es sei festzustellen, dass der Pachtvertrag per 30. Oktober 2011 gekündigt sei. Die Pächter seien entsprechend zu verpflichten, das Pachtobjekt unter Mitnahme der Vieh- und Fahrhabe per Ablauf des Pachtvertrages, eventualiter innert einer richterlich anzusetzenden Frist, ordnungsgemäss und unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlassen. Die Klage wurde mit Urteil des Mietgerichts vom 25. April 2012 abgewiesen und die Kündigung vom 26. November 2010 wurde für ungültig erklärt. Gegen dieses Urteil erhoben die Verpächter Berufung an das Obergericht des Kantons Zürich, welches mit Urteil vom 14. September 2012 die Berufung abwies und das Urteil des Mietgerichts bestätigte.

[Rz 5] Am 18. Oktober 2012 reichten die Verpächter beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen gegen das Urteil des Obergerichts ein. Sie beantragten, es sei festzustellen, dass der Pachtvertrag vom 27. März 2008 per 30. Oktober 2011 gekündigt sei. Dementsprechend seien die Beschwerdegegner zu verpflichten, das Pachtobjekt unter Mitnahme der Vieh- und Fahrhabe innert einer richterlich anzusetzenden Frist ordnungsgemäss und unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlassen, dies unter Androhung einer Zwangsräumung gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d der Zivilprozessordnung (ZPO) im Unterlassungsfall. Eventualiter beantragten sie die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu neuem Entscheid. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde teilweise gut und hob das angefochtene Urteil auf. Es stellte fest, dass der Pachtvertrag vom 27. März 2008 per 30. Oktober 2011 gekündigt wurde. Zur Klärung der Frage, welche Frist den Pächtern zum Verlassen des Pachtobjekts zu gewähren ist, wies es die Sache an die Vorinstanz zurück.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[Rz 6] In Erwägung 2 führt das Bundesgericht vorerst die Gesetzestexte von Art. 22a Abs. 1 und 22b lit. c LPG auf, die wie folgt lauten:

¹ Zitiert nach dem Urteil des Bundesgerichts 4A_623/2012 vom 15. April 2013.

Art. 22a – Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter

¹ Der Pächter darf Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, sowie Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftungsweise, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen.

Art. 22b – Pflichtverletzungen des Pächters

Der Verpächter kann mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters:

c. eine Erneuerung oder Änderung nach Artikel 22a, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht.

[Rz 7] In Erwägung 2.2. geht das Bundesgericht auf die Voraussetzungen für die Gültigkeit der Kündigung nach Art. 22a Abs. 1 i.V.m. 22b lit. c LPG ein. Dabei stellt es fest, dass zunächst das Errichten des Wohncontainers eine Änderung am Pachtgegenstand darstellen müsse. Es stimmt dem Verpächter zu, dass das Errichten eines rund 80 m² grossen Wohncontainers, der mit 15 einbetonierten Rohrfundamenten verbunden ist, keine ordentliche Unterhaltsarbeit des Pächters darstelle. Es kommt zum Schluss, dass somit eine Änderung der Pachtsache vorliege.

[Rz 8] In Erwägung 2.3. befasst sich das Bundesgericht mit der Frage, ob für eine Kündigung nach Art. 22a Abs. 1 i.V.m. 22b lit. c LPG neben der Pflichtverletzung des Pächters zusätzlich ein wichtiger Grund vorliegen müsse. Es geht dabei zuerst auf die Ausführungen des Obergerichts ein. Dieses war der Meinung, dass es sich bei Art. 22b LPG um eine Ausgestaltung des allgemeinen Prinzips handle, wonach bei Dauerschuldverhältnissen neben der ordentlichen Kündigung auch eine ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund möglich sei. Die Kündigungsvoraussetzungen von Art. 22b LPG sollten daher als Konkretisierungen des für eine ausserordentliche Kündigung nötigen wichtigen Grundes zu verstehen sein. Die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages sei eine ausserordentlich harte Massnahme, die eines ausserordentlichen Grundes bedürfe. Sie sei vor allem dann gerechtfertigt, wenn dem Pachtgegenstand Gefahr drohe. Das Obergericht kam zum Schluss, dass die Schwelle eines wichtigen Grundes nicht erreicht sei, da keine konkreten Nachteile drohen würden.

[Rz 9] Das Bundesgericht schützt diese Rechtsauffassung nicht. Es stellt in Erwägung 2.3.2. fest, dass es für eine vorzeitige Kündigung gestützt auf Art. 22b LPG einer Pflichtverletzung des Pächters gemäss lit. a–c dieser Bestimmung bedürfe. Auch müsste der Verpächter den Pächter aufgefordert haben, künftige Pflichtverletzungen zu unterlassen bzw. eine erfolgte Pflichtverletzung rückgängig zu machen. Weitere

Voraussetzungen, namentlich das Vorliegen eines wichtigen Grundes, bestünden nach Meinung des Bundesgerichts gestützt auf den Gesetzeswortlaut nicht. Die Kündigung aus wichtigem Grund sei vielmehr in Art. 17 LPG geregelt. E contrario bedürfe es für eine Kündigung nach Art. 22b LPG nicht eines solchen. Das Bundesgericht stellt weiter fest, dass, wenn in Art. 22b LPG zusätzlich zur Pflichtverletzung des Pächters ein wichtiger Grund vorausgesetzt würde, diese Bestimmung keine eigenständige Bedeutung mehr hätte. Der Verpächter könnte sich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch auf Art. 17 LPG berufen. Das Bundesgericht kommt zum Schluss, dass das Obergericht Art. 22b lit. c LPG verletze, wenn es für dessen Anwendung den Nachweis eines wichtigen Grundes fordert.

III. Bemerkungen

[Rz 10] Nach einem allgemeinen Grundsatz des Vertragsrechts können alle Dauerschuldverhältnisse ausserordentlich gekündigt werden, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Für die meisten gesetzlich geregelten Dauerschuldverhältnisse bestehen Vorschriften, die deren vorzeitige Auflösung aus wichtigem Grund vorsehen. Dies ist z.B. der Fall bei der Miete (Art. 266g des Obligationenrechts [OR]) und bei der Pacht (Art. 297 OR). Lehre und Rechtsprechung gehen einmündig davon aus, dass diese Vorschriften Ausdruck eines allgemeinen Grundsatzes des Vertragsrechts sind, wonach alle Dauerschuldverhältnisse ausserordentlich gekündigt werden können, sofern ein wichtiger Grund vorliegt.² Das LPG sieht die Kündigung aus wichtigem Grund in Art. 17 LPG vor. Jeder landwirtschaftliche Pachtvertrag, ob auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen, kann aus wichtigen Gründen aufgelöst werden, und zwar stets unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf einen Frühjahr- oder Herbsttermin. Die Kündigung aus wichtigem Grund steht sowohl dem Pächter wie auch dem Verpächter zu. Der Begriff des wichtigen Grundes ist bei der landwirtschaftlichen Pacht derselbe wie bei der Miete und bei der nichtlandwirtschaftlichen Pacht.³ Die Kündigung setzt voraus, dass die Vertragserfüllung objektiv unzumutbar ist. Als wichtiger Grund kommen, ähnlich wie bei der *clausula rebus sic stantibus*, nur solche Umstände in Betracht, die bei Vertragsschluss weder bekannt noch vorhersehbar waren. Ausserdem dürfen sie nicht verschuldet sein.⁴ Die Kündigung aus wichtigem Grund ist klar zur Kündigung bei Pflichtverletzungen des Pächters abzugrenzen. Bei Pflichtverletzungen des Pächters nach Art. 21a, 22 Abs. 3 und 22a LPG findet Art. 22b LPG und nicht Art. 17 LPG Anwendung.⁵

² BGE 128 III 428 E. 3.

³ BENNO STUDER/EDUARD HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum LPG, Vorabdruck 2007, 2. Aufl., Nr. 391, m.w.H.

⁴ BGE 122 III 262, 266.

⁵ STUDER/HOFER, a.a.O., Nr. 394.

[Rz 11] Aus der Botschaft vom 29. Mai 2002 zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik⁶ ist zu entnehmen, dass es sich bei der Pflichtverletzung des landwirtschaftlichen Pächters gemäss Art. 22b LPG um das Pendant zur Pflichtverletzung des Pächters nach Art. 285 Abs. 1 und 289a Abs. 3 OR sowie des Mieters gemäss Art. 257f Abs. 3 und 4 OR handelt. Die bisher im OR (Art. 285 Abs. 1) vorgesehene fristlose Auflösung war für die landwirtschaftliche Pacht realitätsfremd und unzumutbar, weshalb im LPG eine eigene Regelung eingeführt wurde. Art. 257f Abs. 3 und 4 OR regeln die fristlose Kündigung bei Verletzung von Sorgfalts- und Rücksichtspflichten des Mieters. Diese Regelung ist von der ausserordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund gemäss Art. 266g OR zu unterscheiden.⁷ Genau so zeigt sich die Situation im LPG: Art. 17 regelt die ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund, während nach Art. 22b der Verpächter bei Vorliegen einer vom Gesetz aufgezählten Pflichtverletzung durch den Pächter kündigen kann. Diese Auffassung entspricht dem Willen des Gesetzgebers.

[Rz 12] Nach Auffassung des Gesetzgebers soll es also möglich sein, das Pachtverhältnis gemäss Art. 22b LPG zu kündigen, wenn entweder der Pächter seine Bewirtschaftungspflicht nach Art. 21a LPG verletzt (lit. a), seine Unterhaltspflicht nach Art. 22 Abs. 3 LPG verletzt (lit. b) oder eine Erneuerung oder Änderung nach Art. 22a LPG, die er ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht (lit. c). Erfüllt der Pächter einen der in lit. a, b oder c bezeichneten Sachverhalt und erwägt der Verpächter eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages, muss dieser den Pächter zuerst schriftlich ermahnen (in den Fällen von lit. a und b) oder im Fall von lit. c schriftlich auffordern, die Erneuerung oder Änderung innert angemessener Frist rückgängig zu machen.⁸ Der Verpächter kann das Pachtverhältnis kündigen, wenn der Pächter seine Bewirtschaftungspflicht oder seine Unterhaltspflicht trotz der schriftlichen Ermahnung weiter verletzt oder wenn er die Erneuerung oder Änderung innert der ihm vom Verpächter angesetzten Frist nicht rückgängig macht. Die Kündigung hat schriftlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist auf den folgenden Frühjahr- oder Herbsttermin zu erfolgen.⁹

[Rz 13] Das Bundesgericht korrigiert zu Recht die Auffassung des Obergerichts, wonach eine Kündigung gemäss Art. 22a Abs. 1 i.V.m. 22b lit. c LPG nur zulässig sei, wenn die vom Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommene Änderung am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgeht, einen wichtigen Grund für

eine ausserordentliche Kündigung darstelle. Mit dieser Auffassung stärkt das Bundesgericht die Position des Verpächters. Weder in Art. 22b LPG noch in Art. 21a, 22 Abs. 3 und 22a LPG ist die Rede von einem wichtigen Grund. Die Kündigung aus wichtigem Grund ist in Art. 17 LPG geregelt. Bei Pflichtverletzungen des Pächters nach Art. 21a, 22 Abs. 3 und 22a LPG findet Art. 22b LPG und nicht Art. 17 LPG Anwendung.¹⁰ Das Erfordernis des wichtigen Grundes trotzdem anzunehmen, würde den Tatbestand in unzulässiger Weise erweitern. Das Bundesgericht kommt daher zu Recht zum Schluss, dass, wenn in Art. 22b LPG zusätzlich zur Pflichtverletzung des Pächters ein wichtiger Grund vorausgesetzt wäre, diese Bestimmung keine eigenständige Bedeutung mehr hätte, da sich der Verpächter beim Vorliegen eines wichtigen Grundes auf Art. 17 LPG berufen könnte.

[Rz 14] Nach der Lehrmeinung von STUDER/HOFER¹¹ zu Art. 22b LPG sei die vorzeitige Aufhebung des Vertrages durch den Verpächter eine ausserordentlich harte Massnahme, welche aus diesem Grund auch eines ausserordentlichen Grundes bedürfe. Diese Ausführung ist verwirrend und kann in der Weise verstanden werden, dass nebst der Pflichtverletzung ein wichtiger Grund vorliegen muss. Die Aussage ist deshalb insoweit zu präzisieren, als dass ein (ausserordentlicher) Grund für eine Kündigung nach Art. 22b LPG immer dann vorliegt, wenn eine Pflichtverletzung des Pächters gemäss Art. 21a, 22 Abs. 3 und 22a LPG besteht. Dieses Verständnis geht explizit aus der Kommentierung in der Randnote 497 hervor, wo ausgeführt wird, dass der Verpächter das Pachtverhältnis kündigen kann, wenn der Pächter eine Pflicht nach Art. 22b lit. a–c LPG verletzt.

[Rz 15] Vorliegend ist die Tatbestandsvariante lit. c von Art. 22b LPG einschlägig, welche auf Art. 22a LPG verweist. Die Bestimmung regelt zwei Sachverhalte: Die Erneuerung und Änderung an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen sowie die Änderung in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können. Im vorliegenden Fall liegt die Pflichtverletzung in der Erneuerung oder Änderung am Pachtgegenstand, welche über den ordentlichen Unterhalt hinausgeht. Das Tatbestandsmerkmal «wesentliche Bedeutung über die Pachtzeit hinaus» spielt bei der hier einschlägigen Tatbestandsvariante somit keine Rolle.¹²

[Rz 16] Als Schlusssensenz ist festzuhalten, dass es für eine vorzeitige Kündigung gestützt auf Art. 22b LPG einer Pflichtverletzung des Verpächters gemäss lit. a–c dieser Bestimmung bedarf. Erforderlich ist weiter eine erfolglose schriftliche Ermahnung bzw. Aufforderung des Verpächters, künftige Pflichtverletzungen zu unterlassen bzw. erfolgte Pflichtverletzungen rückgängig zu machen. Zu begrüssen ist das Urteil

⁶ Botschaft vom 29. Mai 2002 zur Weiterentwicklung der Agrarpolitik [Agrarpolitik 2007], Teil III, BBl 2002 4938 ff. (4950).

⁷ HEINRICH HONSELL, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 9. Aufl., Bern 2010, 222 f. und 234 f.

⁸ STUDER/HOFER, a.a.O., Nr. 496.

⁹ STUDER/HOFER, a.a.O., Nr. 497 f.

¹⁰ STUDER/HOFER, a.a.O., Nr. 391 und 394.

¹¹ STUDER/HOFER, a.a.O., Nr. 495.

¹² STUDER/HOFER, a.a.O., Nr. 485 und 489.

des Bundesgerichts, wonach weitere Voraussetzungen, namentlich das Vorliegen eines wichtigen Grundes, nicht erforderlich sind. Zu Recht stellt es fest, dass die Kündigung aus wichtigen Gründen bereits in Art. 17 LPG geregelt ist.

lic. iur. PIUS KOLLER, Rechtsanwalt und dipl. Ing. Agr. HTL, Studer Anwälte und Notare AG, Möhlin. Der Autor hat die Verpächter vor Bundesgericht vertreten.

* * *