

# Vorzeitige Kündigung der Pacht

**LANDWIRTSCHAFTLICHES PACHTRECHT** Im Urteil 4A\_623/2012 vom 15. April 2013 hat sich das Bundesgericht zum ersten Mal mit der vorzeitigen Kündigung durch den Verpächter infolge unbewilligter Änderung des Pachtgegenstands durch den Pächter befasst. Das Urteil stärkt die Position der Verpächter.



Pius Koller

A. A. und B. A., Eigentümer eines Bauernhofes, schlossen mit C. C. und D. C. einen Pachtvertrag über einen 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 Kündigungen infolge Unzumutbarkeit gemäss Art. 17 LPG erfolgten, welche das zuständige Mietgericht für ungültig erklärte.

**Sachverhalt** Mitte Oktober 2010 begannen die Pächter ohne Information und Zustimmung der Verpächter mit Bauarbeiten auf dem Pachtgelände. Es wurden als Vorbereitung für die Erstellung eines rund 80m<sup>2</sup> grossen Wohncontainers 15 Rohfundamente (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 Rohfundamenten einen Wohncontainer mit einer Fläche von rund 80m<sup>2</sup>. 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 auf den 30. Oktober 2011 vorzeitig (Art. 22a Abs. 1 i.V.m. Art. 22b lit. c LPG).

**Gerichtsverfahren** Mit Klage vom 15. Februar 2011 gelangten die Verpächter gestützt auf die vorzeitige Kün-

digung vom 26. November 2010 an das Mietgericht und beantragten, es sei festzustellen, dass der Pachtvertrag per 30. Oktober 2011 gekündigt sei. Die Pächter seien zu verpflichten, das Pachtobjekt unter Mitnahme der Vieh- und Fahrhabe per Ablauf des Pachtvertrags und unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlassen. Die Klage wurde mit Urteil des Mietgerichts vom 25. April 2012 abgewiesen und die Kündigung 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



**Der Pächter kann ohne Einwilligung des Verpächters keine Neubauten oder baulichen Änderungen machen**

Bild: Thomas Schmalzer.

bestätigte. Anders entschied das Bundesgericht am 15. April 2013. Es hiess die Beschwerde der Verpächter teilweise gut und stellte fest, dass der Pachtvertrag per 30. Oktober 2011 vorzeitig gekündigt ist.

### Kündigung aus wichtigem Grund

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 Frühjahrs- oder Herbsttermin. Die Kündigung aus wichtigem Grund steht sowohl dem Pächter wie auch dem Verpächter zu. Als wichtiger Grund kommen nur Umstände in Betracht, die bei Vertragsabschluss weder bekannt noch vorhersehbar waren. Ausserdem dürfen sie nicht verschuldet sein. Die Kündigung aus wichtigem Grund ist zur Kündigung bei Pflichtverletzungen des Pächters abzugrenzen.

### Kündigung bei Pflichtverletzung

Gemäss Art. 22b lit. a-c LPG kann der Verpächter den Pachtvertrag vorzeitig mit einer Frist von 6 Monaten auf den

folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin kündigen, wenn entweder der Pächter seine Bewirtschaftungspflicht nach Art. 21a LPG verletzt (lit. a), seine Unterhaltungspflicht nach Art. 22 Abs. 3 LPG verletzt (lit. b) oder eine Erneuerung oder Änderung nach Art. 22a LPG (vgl. Box), 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 Sach-

#### Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter (Art. 22a LPG)

- 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.
- 2 Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

#### Pflichtverletzungen des Pächters (Art. 22b LPG)

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

- a seine Bewirtschaftungspflicht nach Artikel 21a weiter verletzt;
- b seine Unterhaltungspflicht nach Artikel 22 Absatz 3 weiter verletzt;
- c eine Erneuerung oder Änderung nach Artikel 22a, die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht.

**Bei Pflichtverletzungen des Pächters kann ein Pachtvertrag vorzeitig gekündigt werden.**

verhalt 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. Der Verpächter kann das Pachtverhältnis kündigen, wenn der Pächter seine Bewirtschaftungspflicht oder seine Unterhaltungspflicht trotz der schriftlichen Ermahnung weiter verletzt oder wenn er die Erneuerung oder Änderung innert der ihm vom Verpächter angesetzten Frist nicht rückgängig macht.

**Fazit** Beim vorliegenden Fall war 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 lag die Pflichtverletzung in der Erneuerung oder Änderung am Pachtgegenstand, welche über den ordentlichen Unterhalt hinausgeht.

Dank dem Urteil ist nun klar, dass es für eine vorzeitige Kündigung gestützt auf Art. 22b LPG einer Pflichtverletzung des Pächters gemäss lit. a-c dieser Bestimmung bedarf. Erforderlich ist weiter eine erfolglose schriftliche Ermahnung und Aufforderung des Verpächters, künftige Pflichtverletzungen zu unterlassen und erfolgte Pflichtverletzungen rückgängig zu machen. Weitere Voraussetzungen, namentlich das Vorliegen eines wichtigen Grundes, sind nicht erforderlich. Das Urteil ist zu begrüssen. Es stärkt die Position des Verpächters. ■

**Autor** Pius Koller, lic. iur. Rechtsanwalt und dipl. Ing. Agr. HTL praktiziert als Partner bei Studer Anwälte und Notare AG in Möhlin (AG) mit Tätigkeitsschwerpunkt im Landwirtschaftsrecht.

Pius Koller vertrat die Verpächter vor dem Bundesgericht. Urteil BGer 4A\_623/2012 vom 15. April 2013.

**INFOBOX**