

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.37/2004 /grl

Urteil vom 19. April 2004
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Rottenberg Liatowitsch, Kiss,
Gerichtsschreiber Widmer.

Parteien
A. _____,
Beklagter und Berufungskläger, vertreten durch
Rechtsanwalt Michael Alde,

gegen

B. _____,
Kläger und Berufungsbeklagten, vertreten durch
Rechtsanwalt Humbert Entress.

Gegenstand
Mietvertrag; Pachtvertrag; Ausweisung,

Berufung gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 3. November 2003.

Sachverhalt:

A.
B. _____ (Kläger) verpachtete dem A. _____ (Beklagten) mit Vertrag vom 26. Mai/8. Juni 2000 für die Dauer vom 1. Mai 2000 bis 30. April 2001 1'610 Aren landwirtschaftliche Nutzfläche in X. _____. Am 21. Juni 2000 bewilligte das Landwirtschaftsamt des Kantons Thurgau die gegenüber der gesetzlichen Mindestpachtdauer von sechs Jahren für eine erstmalige Verpachtung verkürzte Pachtdauer von einem Jahr (Art. 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht [LPG, SR 221.213.2]). Mit Vertrag vom 26. Mai 2000 mietete der Beklagte zudem vom Kläger für die selbe Dauer eine Scheune in Y. _____. Am 23. Juli/8. September 2001 schlossen die Parteien über die gleiche Nutzfläche einen weiteren Fix-Pachtvertrag für die Zeit vom 1. Mai 2001 bis 30. April 2002 ab. Auf Gesuch vom 25. Juli 2001 bewilligte das Landwirtschaftsamt am 13. September 2001 auch diesen von der gesetzlichen sechsjährigen Mindestfortsetzungsdauer abweichenden Vertrag (Art. 8 LPG). Das Mietverhältnis für die Scheune wurde zu den gleichen Bedingungen "fix" bis zum 30. April 2002 verlängert.

Kurz vor Ablauf der Verträge teilte der Beklagte dem Kläger am 26. April 2002 mit, er fechte "die in den ihm nachträglich vorgelegten Verträgen vorgesehene Befristung wegen Gesetzeswidrigkeit, arglistiger Täuschung und Drohung sowie hilfsweise wegen Übervorteilung und eventuell wegen Widerhandlung gegen das UWG" an. Daraufhin forderte der Kläger ihn am 3. Mai 2002 auf, den Miet- und Pachtgegenstand unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zu hinterlassen. Ein vertraglich vorgesehenes Schlichtungsverfahren blieb erfolglos.

B.
Auf Gesuch des Klägers wies der Vizepräsident des Bezirksgerichts Mönchwil den Beklagten am 15. August 2003 an, die gesamte gepachtete Fläche und die gemietete Scheune bis spätestens 30 Tage nach Rechtskraft dieser Verfügung zu räumen und ordnungsgemäss zurückzugeben, unter Androhung der Überweisung an den Strafrichter im Widerhandlungsfall.

Einen vom Beklagten dagegen eingelegten Rekurs wies das Obergericht des Kantons Thurgau am 3. November 2003 ab. Es verneinte, dass der Beklagte sich beim Abschluss des zweiten Fix-Pachtvertrages in einem wesentlichen Irrtum (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR) befunden habe oder durch eine widerrechtliche Drohung zur Eingehung des Vertrages bestimmt worden sei (Art. 29 OR). Ferner verwarf es die Einwände des Beklagten, dass der Vertrag ungültig sei, weil seine Bewilligung seitens

des Landwirtschaftsamts gegen zwingendes Recht verstosse oder weil das Ausweisungsgesuch des Klägers rechtsmissbräuchlich wäre.

C.

Der Beklagte beantragt mit eidgenössischer Berufung, den Entscheid des Obergerichts vom 3. November 2003 aufzuheben und das Ausweisungsbegehren des Klägers vom 25. April 2003 abzuweisen, eventuell nur in Bezug auf die gepachtete Nutzfläche von 1'610 Aren.

Der Kläger schliesst auf Abweisung der Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Die Berufung ist in der Regel erst gegen Endentscheide der oberen kantonalen Gerichte oder sonstigen Spruchbehörden zulässig, die nicht durch ein ordentliches kantonales Rechtsmittel angefochten werden können (Art. 48 Abs. 1 OG). Ein berufungsfähiger Endentscheid liegt nur vor, wenn der kantonale Richter über den im Streit stehenden Anspruch materiell entschieden oder dessen Beurteilung aus einem Grund abgelehnt hat, der endgültig verbietet, dass derselbe Anspruch nochmals geltend gemacht wird, weshalb er insoweit materiell rechtskräftig wird (BGE 127 III 474 E. 1a; 126 III 445 E. 3b S. 446 f., je mit Hinweisen).

Das Urteil des Obergerichts ist kantonal letztinstanzlich im Befehlsverfahren nach kantonalem Zivilprozessrecht ergangen. Im Befehlsverfahren nach thurgauischem Recht gefällten Urteilen über die Ausweisung von Mietern und Pächtern kommt unbeschränkte Rechtskraftwirkung zu, so dass die darin beurteilten Ansprüche nicht Gegenstand eines weiteren Verfahrens bilden können (vgl. § 164 Ziff. 3 ZPO; vgl. Barbara Merz, Die Praxis zur Thurgauischen Zivilprozessordnung, Bern 2000, N. 1c zu § 168 ZPO/TG). Das angefochtene Urteil ist daher berufungsfähig (vgl. dazu BGE 122 III 92 E. 2e).

Auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen der Berufung sind vorliegend erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf das Rechtsmittel ist somit einzutreten.

2.

Nach Art. 8 Abs. 1 lit. b LPG gilt der Pachtvertrag unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird. Die Vereinbarung einer Fortsetzung auf kürzere Dauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach Beginn der Fortsetzung einzureichen (Art. 8 Abs. 2 LPG).

Es ist unstrittig, dass der Beklagte das Pachtland über den 30. April 2001 hinaus bewirtschaftete, ohne dass der Kläger Anstalten traf, ihn auszuweisen. Zur Beurteilung der erhobenen Rügen kann ohne nähere Prüfung davon ausgegangen werden, dass sich der Pachtvertrag zunächst automatisch um sechs Jahre verlängert hatte (vgl. dazu Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 88), jedoch nachträglich durch Unterzeichnung des zweiten Fix-Pachtvertrags bis zum 30. April 2002 befristet wurde.

3.

Der Beklagte macht geltend, er habe sich beim Abschluss des zweiten Fix-Pachtvertrags in einem beachtlichen Grundlagenirrtum befunden, der den Vertrag für ihn unverbindlich mache. Er habe mangels Kenntnis von Art. 8 LPG darüber geirrt, dass sich der Vertrag von Gesetzes wegen verlängert habe, und fälschlicherweise geglaubt, das Pachtland ohne Abschluss des neuen Vertrages auf erstes Verlangen des Klägers verlassen zu müssen, weil kein gültiger Pachtvertrag mehr bestehe. Bei Kenntnis der einschlägigen Rechtsnorm hätte er, und auch ein Dritter in der gleichen Situation, den zweiten Pachtvertrag nicht unterzeichnet, da geeignetes Pachtland in der Region erfahrungsgemäss sehr rar und begehrt sei und unter Umständen zusätzliche Direktzahlungen auslöse.

3.1 Die Vorinstanz nahm einen unbeachtlichen Rechtsregelungsirrtum an. Sie hielt unter Bezugnahme auf Schmidlin (Berner Kommentar, N. 327 ff. zu Art. 23/24 OR) dafür, es sei vorliegend nicht von einer qualifiziert schwierigen Rechtslage auszugehen, deren Kenntnis nur vom Fachmann erwartet werden könne. Vielmehr gehöre die vom Gesetzgeber als üblich vorgesehene Pachtdauer von sechs Jahren zu den Grundsätzen des landwirtschaftlichen Pachtrechts, deren Kenntnis bei jeder Person, die einen Landwirtschaftsbetrieb führe, vermutet werden dürfe. Überdies sei der Beklagte nicht in einer Situation gewesen, in der es ihm zumutbarerweise nicht möglich gewesen wäre, sich über die Rechtslage zu informieren. Zu einer komplizierten Rechtslage habe auch nicht die Verfügung des Landwirtschaftsamts vom 21. Juni 2000 über die Bewilligung der verkürzten Pachtdauer des ersten Fix-Pachtvertrages geführt. Der Beklagte sei darin vielmehr ausdrücklich darauf hingewiesen worden,

dass das Pachtverhältnis bei Weiterführung nach Ablauf der bewilligten Frist ohne ein neues Gesuch (über die Bewilligung einer verkürzten Pachtdauer) für die Dauer von sechs Jahren gelte. Der Beklagte könne sich daher nicht auf eine Ausnahme vom Grundsatz "Rechtsunkenntnis entschuldigt nicht" berufen und sein auf Rechts- und Gesetzesunkenntnis beruhender Irrtum bleibe unbeachtlich.

3.2 Ein Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Als wesentlich gilt ein Irrtum namentlich, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde (Grundlagenirrtum, Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Auf einen Grundlagenirrtum kann sich somit derjenige Vertragsschliessende berufen, der sich über einen bestimmten Sachverhalt geirrt hat, der für ihn notwendige Vertragsgrundlage war, und den er zudem nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachten durfte (BGE 123 III 200 E. 2 S. 202; 118 II 58 E. 3b S. 62, 297 E. 2 S. 299). Neben der subjektiven Wesentlichkeit ist erforderlich, dass der zu Grunde gelegte Sachverhalt auch objektiv, vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage des Vertrages erscheint (Schmidlin, a.a.O., N. 63 ff. zu Art. 23/24 OR; Schwenzer, Basler Kommentar, N. 20 ff. zu Art. 24 OR). Zusätzlich muss es für die Gegenpartei erkennbar gewesen sein, dass der fälschlich angenommene Sachverhalt für den Irrenden Geschäftsgrundlage war (BGE

130 III 49 E. 1.2; 127 V 301 E. 3c S. 308; 118 II 297 E. 2b; 113 II 25 E. 1a S. 28 f. und 1b S. 29; 110 II 293 E. 5b S. 303; Frage offen gelassen in BGE 114 II 131 E. 2c). Ein Grundlagenirrtum darf nur angenommen werden, wenn der Vertragspartner bei gebührender Sorgfalt hätte erkennen müssen, welche Bedeutung der entsprechende Sachverhalt für den Irrenden hatte. Nur wenn diese Erkennbarkeit gegeben ist, darf der Irrende den Sachverhalt nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als Geschäftsgrundlage betrachten. Anders würde der Vertragspartner mit einem nach Treu und Glauben nicht zu vereinbarenden Geschäftsrisiko belastet (Schmidlin, a.a.O., N. 75 ff., 512 ff. zu Art. 23/24 OR; Schwenzer, a.a.O., N. 23 zu Art. 24 OR; dieselbe, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl., Bern 2000, Rz. 37.27, je mit weiteren Hinweisen; a.M. Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl., Zürich 2003, Rz. 780 f., 786 mit weiteren Hinweisen auf ablehnende Lehrmeinungen; vgl. dazu auch Salome Wolf, Rechtsirrtum im Privatrecht - Argument oder Anachronismus?, Diss. Basel 2003, S. 113 ff., 128).

3.3 Der vorgestellte Sachverhalt kann auch in einer Rechtslage bestehen. Ein Irrtum über die Rechtslage gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als unwesentlicher Motivirrtum, wenn er bloss die rechtlichen Nebenfolgen des geschlossenen Vertrags betrifft (BGE 118 II 58 E. 3b S. 63; 79 II 272 E. 5, mit Hinweisen; kritisch dazu: Kramer, Neues aus Gesetzgebung, Praxis und Lehre zum Vertragsschluss, BJM 1995 1 ff., S. 20 f. sowie Wolf, a.a.O., S. 102 ff., 128 f.; insoweit zustimmend hingegen Wiegand, ZBJV 1994 S. 275 und Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 783). So verhält es sich denn auch im vorliegenden Fall: Der Beklagte verkannte die Rechtslage, die sich bei stillschweigender Fortführung der Pacht aus Art. 8 Abs. 1 lit. b LPG ergibt, und irte deshalb über die Wirkung von Abschluss und Genehmigung des zweiten Fix-Pachtvertrages, die darin bestand, dass an Stelle der Weitergeltung des Pachtverhältnisses für sechs Jahre die vereinbarte Fortsetzung für ein Jahr trat. Das Risiko des Irrtums über die Rechtslage ist hier vom Irrenden zu tragen. Es ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass die in Art. 8 LPG enthaltene Regelung nicht als kompliziert zu betrachten ist und vermutet werden darf, dass sie einer Person, die einen

Landwirtschaftsbetrieb auf Pachtland führt, bekannt ist. Entsprechend durfte der Kläger davon ausgehen, dass der Beklagte von der durch stillschweigende Fortsetzung bewirkten Verlängerung des Pachtvertrags für sechs Jahre wusste oder jedenfalls bei der von ihm zu erwartenden Sorgfalt hätte wissen müssen, als er den zweiten Pachtvertrag unterzeichnete. Demnach kann sich der Beklagte für die Unverbindlichkeit des Vertrags nicht auf den Irrtum über diesen Umstand berufen (vgl. dazu Schmidlin, a.a.O., N. 352 zu Art. 23/24 OR, N. 5 zu Art. 26 OR). Dies gilt umso mehr, als das Landwirtschaftsamt in seiner Bewilligungsverfügung vom 21. Juni 2000 darauf hinwies, dass die gesetzliche Fortsetzungsdauer von sechs Jahren in Kraft trete, falls das Pachtverhältnis nach Ablauf der bewilligten Frist weitergeführt und nicht innert drei Monaten ein neues Gesuch gestellt werde. Entgegen den Vorbringen des Beklagten ist dieser Vorbehalt eines neuen Gesuchs im Lichte von Art. 8 Abs. 2 LPG klarerweise so zu verstehen, dass das Gesuch die Bewilligung einer neuen, auf kürzere Zeit getroffenen Vereinbarung zum Gegenstand haben müsse und nicht ein einseitig vom Kläger gestelltes Begehren um Verkürzung der Pachtdauer. Eine Einschränkung des Grundsatzes der sechsjährigen Fortgeltung des Vertrages bei stillschweigender Weiterführung der Pacht ohne andere Vereinbarung kann aus diesem Hinweis nach Treu und Glauben nicht abgeleitet werden. Die Vorinstanz hat kein Bundesrecht verletzt, indem sie das Vorliegen eines wesentlichen Irrtums verneinte.

4.

Weiter hält der Beklagte dafür, das Ausweisungsgesuch verstosse gegen Treu und Glauben, weil der Kläger ihn seit dem 30. April 2002 bis zur Stellung des Gesuchs immer wieder mehrere Monate ohne Protest auf dem Pachtland habe wirtschaften lassen und die Pacht- und Mietzinse behalten habe. Soweit der Beklagte damit geltend machen will, der Kläger habe nach Treu und Glauben durch verzögerte Rechtsausübung auf die vertragliche Befristung des Pachtverhältnisses und auf Räumung des Miet- bzw. Pachtobjekts vor Ablauf einer sechsjährigen Pachtdauer verzichtet, kann ihm nicht gefolgt werden.

Selbst eine sehr lange widerspruchslose Duldung der Nutzung einer Sache kann das Zurückkommen auf die Bereitschaft zur Überlassung erst als rechtsmissbräuchlich erscheinen lassen, wenn der Überlassende beim zur Rückgabe Verpflichteten die bestimmte Erwartung geweckt hat, er werde sein Recht nicht durchsetzen und dann (insoweit widersprüchlich) trotzdem auf seinem Recht beharrt. Blosses Zuwarten mit der Rechtsausübung begründet noch nicht Rechtsmissbrauch (BGE 127 III 506 E. 4a S. 513 mit Hinweisen). Zum blossen Zeitablauf müssen vielmehr besondere Umstände hinzutreten, welche die Rechtsausübung mit der früheren Untätigkeit des Berechtigten in einem unvereinbaren Widerspruch erscheinen lassen (vgl. BGE 129 III 493 E. 5.1 S. 498; 116 II 428 E. 2, je mit Hinweisen). Solche können darin bestehen, dass dem Verpflichteten aus der verzögerten Geltendmachung in erkennbarer Weise Nachteile erwachsen sind und dem Berechtigten die Rechtsausübung zumutbar gewesen wäre, oder darin, dass der Berechtigte mit der Geltendmachung des Anspruchs zuwartet, um sich einen ungerechtfertigten Vorteil zu verschaffen (Merz, Berner Kommentar, N. 512 zu Art. 2 ZGB; Baumann, Zürcher Kommentar, N. 401 f. zu Art. 2 ZGB; Honsell, Basler Kommentar, N. 49 zu Art. 2 ZGB; Hausheer/Jaun, Die Einleitungstitel des ZGB, Bern 2003, N. 136 f. zu Art. 2).

Nach den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen teilte der Beklagte dem Kläger am 26. April 2002 mit, dass er die in den Verlängerungsverträgen vorgesehene Befristung nicht anerkenne. Der Kläger forderte ihn daraufhin bereits am 3. Mai 2002 auf, den Pacht- und Mietgegenstand unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zu hinterlassen und ein Konto zu bezeichnen, auf das der bereits bezahlte Pachtzins für das Jahr 2002 zurückerstattet werden könne. Er hat also sofort und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, sein Recht durchsetzen zu wollen. Am 27. November 2002 wurde ohne Erfolg eine vertraglich vorgesehene Schlichtungsverhandlung durchgeführt. Auch anschliessende Vergleichsgespräche führten zu keiner Einigung. Am 25. April 2003 stellte der Kläger beim Vizepräsidenten des Bezirksgerichts das Ausweisungsbegehren. Der angefochtene Entscheid enthält keine tatsächlichen Feststellungen darüber, aus welchen Gründen die Schlichtungsverhandlung erst am 27. November 2002 durchgeführt wurde und wie lange die anschliessenden Vergleichsgespräche dauerten. Die Folge des Fehlens entsprechender Feststellungen sind vom Beklagten zu tragen, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz nicht mit einer substantiierten Rüge nach Art. 63

Abs. 2 und Art. 64 OG beanstandet (vgl. dazu BGE 127 III 248 E. 2c; 125 III 193 E. 1e S. 205). Nach dem verbindlich festgestellten Sachverhalt im angefochtenen Urteil kann dem Kläger jedenfalls keine übermässige Verzögerung der Rechtsausübung vorgeworfen werden. Überdies ist in keiner Weise ersichtlich, inwiefern besondere Umstände vorliegen sollen, die eine Verzögerung der Rechtsausübung als missbräuchlich erscheinen liessen. Allein darin, dass der Kläger die Pacht- und Mietzinse erhielt und der Beklagte das Land weiterhin bearbeitete, damit aber auch nutzte, und dass der Vertrag insoweit trotz seiner Auflösung wie ein gültiger Vertrag erfüllt wurde (vgl. dazu Gauch/Schluép/Schmid, a.a.O., Rz. 1189), ist offensichtlich kein solcher Umstand zu erblicken.

5.

Die Berufung ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen. Ausgangsgemäss wird der Beklagte für das bundesgerichtliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG). Gerichtsgebühr und Parteientschädigung richten sich nach dem Streitwert.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'500.-- wird dem Beklagten auferlegt.
3.
Der Beklagte hat den Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.
- 4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. April 2004

Im Namen der I. Zivilabteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: