

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4C.38/2005 /ast

Urteil vom 24. Juni 2005  
I. Zivilabteilung

Besetzung  
Bundesrichter Corboz, Präsident,  
Bundesrichterrinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,  
Gerichtsschreiber Luczak.

Parteien  
X. \_\_\_\_\_,  
Kläger und Berufungskläger, vertreten durch Fürsprecher Johann Schneider,

gegen

A. \_\_\_\_\_,  
B. \_\_\_\_\_,  
Beklagte und Berufungsbeklagte,  
beide vertreten durch Fürsprecher Jean-Louis Scheurer.

Gegenstand  
Pachtvertrag; Vorkaufsrecht,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Bern, Appellationshof, 2. Zivilkammer, vom 9. November 2004.

Sachverhalt:

A.  
X. \_\_\_\_\_ (Kläger) stand seit 1984 in einem Pachtverhältnis mit Y. \_\_\_\_\_ (Verpächter). Von diesem pachtete er die Parzellen Nr. 1. \_\_\_\_\_ und teilweise Nr. 2. \_\_\_\_\_. Im Gegenzug verpachtete er dem Verpächter einen Teil seiner Parzelle Nr. 3. \_\_\_\_\_. Diesen Teil der Parzelle Nr. 3. \_\_\_\_\_ überliess der Verpächter seinerseits Z. \_\_\_\_\_ (Unterpächterin) in Unterpacht. Am 28. Dezember 1994 einigte sich der Kläger mit dem Verpächter in einem schriftlichen Pachtvertrag über die Erneuerung der bestehenden Vereinbarung über die Weiterführung des Pachtverhältnisses. Der Vertrag vom 28. Dezember 1994 dauerte fest für sechs Jahre und konnte mit einer einjährigen Kündigungsfrist auf das Ende dieser Pachtdauer aufgelöst werden, ansonsten er für eine weitere Frist von sechs Jahren in Kraft bliebe. Am 22. Oktober 1999 kündigte der Rechtsvertreter des Verpächters den Pachtvertrag unter Einhaltung der vereinbarten Frist auf den 28. Dezember 2000. Der Kläger bestätigte die Kündigung mit Schreiben vom 26. Oktober 1999 und akzeptierte sie vorbehaltlos. Nach Ablauf der Kündigungsfrist stellte keine Partei ihre bisherige Nutzung ein.

B.  
Mit Kaufvertrag vom 27. November 2001 erwarben A. \_\_\_\_\_ (Beklagter 1) und B. \_\_\_\_\_ (Beklagte 2) vom Verpächter die dem Kläger verpachteten Parzellen. Gemäss diesem Vertrag sollte das Kaufobjekt mit Nutzen und Schaden per 1. Januar 2002 frei von Miet- und Pachtverträgen auf die Beklagten übergehen.

C.  
Der Kläger wollte in der Folge sein Pächtervorkaufsrecht ausüben. Er vertrat den Standpunkt, als die Beklagten die betreffenden Parzellen erworben hätten, habe zwischen ihm und dem Verkäufer der Parzellen immer noch ein Pachtverhältnis bestanden. Am 28. Juni 2004 schützte der Gerichtspräsident 2 des Gerichtskreises IX Schwarzenburg-Seftigen im Wesentlichen eine vom Kläger erhobene Klage auf Zuweisung des Eigentums an der Parzelle Nr. 1. \_\_\_\_\_ und der pachtvertragsgemäss genutzten Teile von Parzelle 2. \_\_\_\_\_, wobei der Kaufpreis auf Fr. 3.30/m<sup>2</sup>

festgesetzt wurde. Der Gerichtspräsident hielt dafür, im fraglichen Zeitpunkt sei der Pachtvertrag zwar rechtsgültig gekündigt gewesen; das Pachtverhältnis sei aber stillschweigend fortgesetzt worden, weshalb sich der Pachtvertrag analog Art. 8 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) um sechs Jahre verlängert habe.

D.

Auf Berufung der Beklagten und Anschlussberufung des Klägers wies der Appellationshof des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, die Klage am 9. November 2004 ab. Im Gegensatz zum erstinstanzlichen Gericht schloss der Appellationshof aus dem Verhalten der Vertragsparteien nach der Kündigung nicht auf einen Konsens über die Weiterführung des "alten" Pachtvertrages, weshalb es an einer notwendigen Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts fehle.

E.

Der Kläger hat das Urteil des Appellationshofs sowohl mit staatsrechtlicher Beschwerde als auch mit Berufung beim Bundesgericht angefochten. Die staatsrechtliche Beschwerde hat das Bundesgericht heute abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist. Mit der Berufung erneuert der Kläger im Wesentlichen seine erstinstanzlich gestellten Anträge. Eventuell verlangt er die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Die Beklagten schliessen auf kostenfällige Abweisung der Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Nach Art. 55 Abs. 1 lit. c OG ist in der Berufungsschrift kurz darzulegen, welche Bundesrechtssätze der angefochtene Entscheid verletzt und inwiefern er gegen sie verstösst. Unzulässig sind dagegen Rügen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen und gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanz richten, es sei denn, es werde zugleich ein offensichtliches Versehen, eine Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften (Art. 63 Abs. 2 OG) oder eine unvollständige Ermittlung des Sachverhaltes vorgeworfen (Art. 64 OG; BGE 130 III 102 E. 2.2 S. 106 mit Hinweisen). Die Partei, die den Sachverhalt berichtigt oder ergänzt wissen will, hat darüber genaue Angaben mit Aktenhinweisen zu machen (Art. 55 Abs. 1 lit. d OG; BGE 130 III 102 E.2.2 S. 106; 115 II 484 E. 2a S. 485 f., je mit Hinweisen). Eine Ergänzung setzt zudem voraus, dass entsprechende Sachbehauptungen bereits im kantonalen Verfahren prozesskonform aufgestellt, von der Vorinstanz aber zu Unrecht für unerheblich gehalten oder übersehen worden sind, was wiederum näher anzugeben ist. Ohne diese Angaben gelten Vorbringen, die über die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil hinausgehen, als neu und sind damit unzulässig (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG; BGE 127 III 248 E. 2c S. 252).

1.2 Nach dem angefochtenen Urteil erfuhr der Rechtsvertreter des damaligen Verpächters im Herbst 2001, dass das Land immer noch genutzt werde. Am 26. November 2001 machte er hierauf den Kläger schriftlich darauf aufmerksam, dass dieser hiezu nicht berechtigt sei und daraus jedenfalls keinerlei faktisches Pachtverhältnis ableiten könne. Nachdem das Eigentum an den Parzellen per 1. Januar 2002 auf die Beklagten übergegangen sei, und zwar gemäss Kaufvertrag frei von Miet- und Pachtverträgen, habe der Rechtsvertreter des Verpächters mit Schreiben vom 7. Januar 2002 die Pachtzinszahlung des Klägers zurückgewiesen. Nach Auffassung der Vorinstanz zeigt auch das Verhalten des Verpächters selbst, dass er den Pachtvertrag nicht fortführen wollte. Er habe den Pachtvertrag gekündigt und, da er selbst im Ausland wohne, zwei in der Schweiz ansässigen Personen aufgetragen, im Hinblick auf den Verkauf an die Beklagten dafür zu sorgen, dass die Grundstücke von Miet- und Pachtverträgen frei seien. Ferner belege auch der Umstand, dass der vom Verpächter mit dem Verkauf der Parzellen beauftragte Vertreter fruchtlos mit dem Kläger über eine Pacht verhandelt habe, dass keine stillschweigende Einigung über die Fortsetzung des Pachtvertrages zustande gekommen sei. Der Kläger selbst sei nach eigenen Angaben im Unklaren über die Situation betreffend Pachtvertrag gewesen. Angesichts dieses Verhaltens der Vertragsparteien gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass im rechtserheblichen Zeitpunkt eine stillschweigende Übereinkunft, den Pachtvertrag trotz Kündigung fortzuführen, nicht vorgelegen habe. In der gegenseitigen Weiternutzung der Parzellen liege vielmehr eine zeitweilige Duldung einer für beide Parteien des Pachtvertrages vorteilhaften Situation.

1.3 Der Kläger bringt zunächst vor, die Feststellung der Vorinstanz, es liege keine ausdrückliche übereinstimmende Willensäusserung der Parteien des Pachtvertrages vor, die auf dessen

Weiterführung schliessen liesse, beruhe auf einem offensichtlichen Versehen. Mit der von der Vorinstanz irrtümlich missachteten Parteiaussage des Beklagten 1, wonach im Jahre 2001 die Beklagten wie auch die Unterpächterin die Parzelle Nr. 3. \_\_\_\_\_ aufgrund einer ausdrücklichen Erlaubnis des Verpächters genutzt hätten, sei nachgewiesen, dass der Verpächter auch nach dem 29. Dezember 2000, auf welches Datum der Pachtvertrag gekündigt wurde, die Gegenleistung aus dem Pachtvertrag explizit entgegengenommen, diese also mit Wissen und Willen beansprucht habe. Das ergebe sich aus dem Pachtvertrag, der vorsehe, dass das Nutzungsrecht des Klägers im Gegenrecht zu jenem des Verpächters zur Nutzung von Parzelle Nr. 3. \_\_\_\_\_ stehe. Demnach sei das Pachtverhältnis zwischen dem Kläger und dem Verpächter nicht nur konkludent, sondern mit ausdrücklichem Willen des damaligen Eigentümers weitergeführt worden. Ebenfalls offensichtlich aus Versehen habe es die Vorinstanz unterlassen, den Bestand des Unterpachtverhältnisses rechtlich zu würdigen. Dieses sei nie gekündigt worden, weshalb der Verpächter nicht in der Lage gewesen sei, den Pachtgegenstand dem Kläger zurückzugeben. Mit Blick auf die dargelegten Umstände ergebe sich, dass das Pachtverhältnis bei Abschluss des Kaufvertrages durch die Beklagten bestanden habe.

1.4 Diese Rügen laufen auf eine unzulässige Kritik an der Beweiswürdigung der Vorinstanz hinaus, liegt doch ein offensichtliches Versehen nach der Rechtsprechung nur vor, wenn die Vorinstanz eine bestimmte Aktenstelle übersehen oder unrichtig, d.h. nicht in ihrer wahren Gestalt, insbesondere nicht mit ihrem wirklichen Wortlaut wahrgenommen hat (BGE 104 II 68 E. 3b S. 74 mit Hinweis). Ein Versehen ist nicht schon dadurch belegt, dass sich das Aktenstück bei der Beweiswürdigung nicht erwähnt findet, sondern es muss klar sein, dass es bei der Bildung der richterlichen Überzeugung auch implizit nicht einbezogen, also in den Akten unentdeckt geblieben oder vergessen worden ist. Dass dies der Fall wäre, zeigt der Kläger nicht auf und ist nicht ersichtlich.

2.

Der Kläger bringt in der Berufung weiter vor, die Vorinstanz hätte die gemäss Art. 29 LPG zwingenden Art. 8 Abs. 3 LPG beziehungsweise Art. 7 Abs. 2 und 4 LPG anwenden müssen. Art. 7 Abs. 1 LPG regelt die Mindestdauer der erstmaligen Verpachtung. Sie beträgt für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre. Gemäss Art. 7 Abs. 2 LPG können die Parteien eine kürzere Mindestdauer nur mit Bewilligung der Behörde vereinbaren. Ein entsprechendes Gesuch ist spätestens drei Monate nach Antritt der Pacht einzureichen, sonst gelten die gesetzlichen Mindestfristen (Art. 7 Abs. 4 LPG). Nach Art. 8 Abs. 3 LPG gelten die erwähnten Regeln sinngemäss bei einer Fortsetzung der Pacht. Die Anwendung dieser Vorschriften setzt demnach voraus, dass es zum Abschluss bzw. der Fortsetzung eines Pachtvertrages kommt. Sie lassen keine Rückschlüsse darüber zu, ob dies der Fall ist. Sofern die Vorinstanz diese Frage bundesrechtskonform verneint hat, was im Folgenden zu prüfen ist, bestand kein Anlass zur Anwendung dieser Normen.

3.

3.1 Der Kläger macht sodann unter Hinweis auf Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 88 geltend, die Vorinstanz habe Bundesrecht verletzt, indem sie eine stillschweigende Erneuerung des Pachtverhältnisses nach Art. 8 Abs. 1 lit. b LPG verneint habe. Zu berücksichtigen sei, dass die Exmission erst einviertel Jahre nach Beginn der von ihm behaupteten Fortsetzung beantragt worden sei und dass die Beklagten die ihm gehörende Pachtfläche Nr. 3. \_\_\_\_\_ noch bis zum 23. Januar 2002 genutzt hätten, nachdem sie ihn Ende November 2001 zum Verlassen des durch ihn gepachteten Landes aufgefordert hatten.

3.2 Der Pachtvertrag gilt unverändert für jeweils weitere sechs Jahre, wenn er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist (Art. 8 Abs. 1 lit. a LPG) oder wenn er auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist und nach der vereinbarten Pachtdauer stillschweigend fortgesetzt wird (Art. 8 Abs. 1 lit. b LPG).

3.2.1 Merkmal der Verträge auf unbestimmte Zeit ist die für die Beendigung notwendige Kündigung. Es kann eine erstmalige Pachtdauer und eine bestimmte Fortsetzungsdauer bei ausbleibender Kündigung vereinbart sein oder nicht. Bei ausbleibender Kündigung wird der Vertrag für die bestimmte oder unbestimmte Zeit fortgesetzt, wobei gemäss den betreffenden gesetzlichen Minimalfristen (Art. 7, Art. 8 und Art. 16 LPG) die Verträge für mindestens sechs Jahre erneuert gelten, wenn nicht mindestens ein Jahr vor Ablauf der ersten Pachtdauer oder einer Fortsetzung eine Kündigung eintrifft (Studer/Hofer, a.a.O., S. 76). Demgegenüber liegt ein Pachtvertrag auf bestimmte Zeit, eine so genannte Fixpacht, vor, wenn der Zeitpunkt, an dem der Vertrag zu Ende geht, klar festgehalten ist und weder eine Kündigung noch eine Fortsetzung vorgesehen sind (Studer/Hofer, a.a.O., S. 77).

3.2.2 Der Pachtvertrag vom 28. Dezember 1994 charakterisiert sich entsprechend der Kündigungsmöglichkeit auf das Ende der sechsjährigen Pachtdauer als Vertrag auf unbestimmte Zeit,

wobei sich die Vertragsparteien auf eine bestimmte Fortsetzungsdauer bei ausbleibender Kündigung geeinigt haben. Dass die Vertragsparteien mit dieser Regelung gegen zwingende Bestimmungen des Pachtrechts verstossen hätten, macht der Kläger zu Recht nicht geltend. Soweit der Vertrag aber eine Kündigungsmöglichkeit vorsieht, gelangt Art. 8 Abs. 1 lit. b LPG, der das Vorliegen einer Fixpacht voraussetzt, nicht zur Anwendung, und der Kläger kann sich daher nicht auf eine stillschweigende Fortsetzung des Pachtvertrags im Sinne dieser Bestimmung berufen.

3.2.3 Die vertragskonforme Kündigung durch den Verpächter hat den Pachtvertrag rechtsgestaltend beendet. Daher hätten sich die Vertragsparteien auf einen neuen Pachtvertrag einigen müssen. Die Annahme, es sei ein neues Pachtverhältnis begründet worden, scheidet indessen an den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz. Danach liegen keine entsprechenden ausdrücklichen übereinstimmenden Willenserklärungen vor. Vielmehr hat der Kläger selbst mit seinem schriftlichen, vorbehaltlosen Akzept der Kündigung den Willen geäussert, das Pachtverhältnis aufzulösen und ist hernach nicht mit Bestimmtheit davon ausgegangen, weiterhin in einem Pachtverhältnis mit dem Verpächter zu stehen. Zudem hat der Stellvertreter des Verpächters mit dem Kläger über eine Erneuerung der Pacht gesprochen, jedoch keine Einigung erzielt. Ist aber der Versuch, durch Verhandlungen zu einem neuen Vertrag zu gelangen, misslungen, kann der Kläger nicht für sich in Anspruch nehmen, dass er auf das stillschweigende Zustandekommen des Vertrages habe vertrauen dürfen. Wenn die Vorinstanz vor diesem Hintergrund die gegenseitige Duldung der Nutzung der Flächen, welche Gegenstand des Pachtvertrages gebildet hatten, nicht als konkludenten Abschluss

eines neuen Pachtvertrages beurteilte (zur Auslegung vertragsbezogener Willenserklärungen vgl. BGE 130 III 417 E. 3.2 S. 424 f.; 129 III 702 E. 2.4 S. 707, je mit Hinweisen) und die Bestimmungen betreffend Mindestpachtdauer bei Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht anwandte, hat sie kein Bundesrecht verletzt. Die Berufung erweist sich damit als unbegründet.

4.

Bei diesem Verfahrensausgang wird der Kläger für das Verfahren vor Bundesgericht kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.-- wird dem Kläger auferlegt.

3.

Der Kläger hat die Beklagten für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, Appellationshof, 2. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. Juni 2005

Im Namen der I. Zivilabteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts  
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: