Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 10/2007 /len

Urteil vom 18. April 2007
I. zivilrechtliche Abteilung

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

Parteien
X._____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Roger Lippuner,

gegen

B.A._____,
C.A._____,
Beschwerdegegner,
beide vertreten durch Fürsprecher Christoph Bernet.

Gegenstand
Pachtvertrag; Kündigung / Erstreckung,

Beschwerde in Zivilsachen gegen den Entscheid der
III. Zivilkammer des Kantonsgerichts St. Gallen vom
17. Januar 2007.

Sachverhalt:
A.
Die X._____ AG (Beschwerdeführerin) betreibt auf zwei Parzellen eine Obst-/Beerenanlage. Eigentümer der einen Parzelle sind B.A._____ (Beschwerdegegner 1) und C.A._____ (Beschwerdegegnerin 2). Die andere Parzelle steht im Eigentum der Ortsgemeinde D._____ (Gemeinde). Diese Parzelle ist in zwei Teile aufgeteilt. Teil B war an den Beschwerdegegner 1 verpachtet, Teil A an F.E._____. Dieser, seine Ehefrau sowie die Beschwerdegegner beschlossen im Jahre 1997 eine Betriebsgemeinschaft zu bilden und einen biologischen Obst- und Beerenanbau zu betreiben. Dazu wurde am 6. September 1997 die Beschwerdeführerin gegründet, welche beträchtliche Investitionen in die Beerenanlage tätigte und diese betreibt. An der Aktiengesellschaft waren ursprünglich die Beschwerdegegner und die Eheleute E._____ zu je 48 % beteiligt, während zwei weitere Aktionäre je 2 % der Aktien hielten.
B.
In der Folge kam es zwischen den Parteien zu Unstimmigkeiten. Am 17. Dezember 2004 kündigten die Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin die Pacht auf der ihnen gehörenden Parzelle sowie auf Teil B der im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle per 1. April 2006. Die Beschwerdeführerin widersetzte sich der Kündigung. Nach erfolgloser Schlichtungsverhandlung erkannte das Kreisgericht Werdenberg-Sargans, die von den Beschwerdegegnern ausgesprochene Kündigung sei auf den 31. März 2007 gültig und wies das Gesuch der Beschwerdeführerin um angemessene Erstreckung ab. Die hiergegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht St. Gallen am 17. Januar 2007 ab.
C.
Gegen dieses Urteil führt die Beschwerdeführerin Beschwerde in Zivilsachen und beantragt im Wesentlichen, den angefochtene Entscheid aufzuheben und an die Erstinstanz zurückzuweisen. Eventuell sei die Kündigung für unwirksam zu erklären beziehungsweise festzustellen, dass sie erst per 11. November 2022 wirksam werde. Dem Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gab das Bundesgericht am 14. März 2007 statt. Die Beschwerdegegner schliessen auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Am 1. Januar 2007 ist das Bundesgesetz über das Bundesgericht (SR 173.110; BGG) in Kraft getreten (AS 2006 1205, 1243). Nach Art. 132 BGG ist dieses Gesetz auf die nach seinem Inkrafttreten eingeleiteten Verfahren des Bundesgerichts anwendbar, auf ein Beschwerdeverfahren jedoch nur dann, wenn auch der angefochtene Entscheid nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen ist. Da der angefochtene Entscheid nach dem 1. Januar 2007 erging, finden die Bestimmungen des BGG Anwendung.
1.1 Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Grundsätzlich unzulässig sind Rügen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Entscheides richten, sofern diese nicht offensichtlich unrichtig sind (Art. 97 Abs. 1 BGG) oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 97 Abs. 1 und 105 Abs. 2 BGG).
1.2 Mit der Beschwerde in Zivilsachen kann die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden einschliesslich einer Verletzung der verfassungsmässigen Rechte des Beschwerdeführers (Art. 95 lit. a BGG). Daher kann das Bundesgericht prüfen, ob die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid vor dem Willkürverbot (Art. 9 BV) standhalten. Soweit eine Verletzung von Grundrechten und kantonalem oder interkantonalem Recht geltend gemacht wird, prüft das Bundesgericht allerdings nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen (Art. 106 Abs. 2 BGG). Der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (Art. 106 Abs. 1 BGG) findet somit in diesem Bereich keine Anwendung, sondern es gilt das Rügeprinzip: der Richter untersucht den angefochtenen Entscheid nicht von sich aus umfassend auf seine Verfassungsmässigkeit, sondern beschränkt sich auf die Prüfung der in der Beschwerde rechtsgenüglich vorgebrachten Rügen (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 130 I 26 E. 2.1 S. 31 mit Hinweisen). Wird dem kantonalen Gericht Willkür in der Ermittlung des Sachverhaltes vorgeworfen, genügt es daher nicht, wenn der Beschwerdeführer einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; er hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen,
inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 110 Ia 1 E. 2a S. 3 f.) und zudem glaubhaft zu machen, dass das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgegangen wäre (vgl. Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 S. 4338). Ergänzungen des Sachverhalts haben nur zu erfolgen, soweit sie entscheidwesentliche Tatsachen betreffen (Art. 97 Abs. 1 BGG; vgl. BGE 132 III 209 E. 2.1 S. 211, 545 E. 3.3.2 S. 548; 111 II 471 E. 1c S. 473, je mit Hinweisen).
1.3 Wer sich auf eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen der letzten kantonalen Instanz beruft und den Sachverhalt gestützt darauf berichtigt oder ergänzt wissen will, hat mit Aktenhinweisen darzulegen, dass entsprechende Sachbehauptungen bereits im kantonalen Verfahren prozesskonform aufgestellt, aber zu Unrecht für unerheblich gehalten oder übersehen worden sind (vgl. BGE 115 II 484 E. 2a S. 486; 111 II 471 E. 1c S. 473, je mit Hinweisen). Neue Vorbringen sind nur zulässig, soweit erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was wiederum näher darzulegen ist.
1.4 Die Beschwerdeführerin rügt in ihrer Beschwerde die Verletzung von Bundeszivilrecht (namentlich eine Verletzung der Beweislastverteilung und des Beweismasses nach Art. 8 ZGB, sowie des daraus abgeleiteten Anspruchs auf Beweis- und Gegenbeweisführung) und kritisiert die Beweiswürdigung des Kantonsgerichts (Art. 9 BV) bunt durcheinander und weicht von den tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid ab. Dabei verkennt sie, dass das Bundesgericht auch nach Einführung des Bundesgerichtsgesetzes keine letzte Appellationsinstanz ist, die von den Parteien mit vollkommenen Rechtsmitteln angerufen werden könnte (vgl. Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 S. 4342). Soweit die Beschwerdeführerin daher ohne eine substanziierte Sachverhaltsrüge zu erheben, dem Bundesgericht unter gelegentlichem Hinweis auf die Akten einfach einen über die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid hinausgehenden Sachverhalt unterbreitet, daraus vom angefochtenen Urteil abweichende Schlüsse zieht und dieses als willkürlich bezeichnet, verkennt sie die grundsätzliche Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid (Art. 97 BGG). Es geht nicht an, in einer Beschwerde in
Zivilsachen appellatorische Kritik an der Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts zu üben und Ergänzungen bezüglich der tatsächlichen Feststellungen vorzunehmen, als ob dem Bundesgericht im Beschwerdeverfahren die freie Prüfung aller Tatfragen zukäme (vgl. BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f. mit Hinweisen). Soweit die Vorbringen der Beschwerdeführerin den dargelegten Begründungsanforderungen nicht genügen, ist sie weder mit Kritik an der Beweiswürdigung noch mit Begehren um Sachverhaltsergänzungen zu hören, und ist der angefochtene Entscheid nur zu überprüfen, soweit das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 106 Abs. 1 BGG) und von der Beschwerdeführerin zumindest sinngemäss eine Rechtsverletzung geltend gemacht wird.
2.

Mit Bezug auf die im Eigentum der Gemeinde stehende Parzelle behauptet die Beschwerdeführerin, sie habe von den Beschwerdegegnern das ursprüngliche Pachtverhältnis übernommen, beziehungsweise mit der Gemeinde stillschweigend einen neuen Vertrag abgeschlossen unter Ausscheiden der Beschwerdegegner. Daher seien diese nicht zur Kündigung berechtigt gewesen. Das Kantonsgericht habe an sich zu Recht festgehalten, es sei Sache der Beschwerdegegner, das gültig begründete Unterpachtverhältnis mit der Beschwerdeführerin zu beweisen, das zur Aussprechung der Kündigung berechtige. Das Kantonsgericht sei nach Würdigung der Akten zum Schluss gekommen, es sei nicht davon auszugehen, dass der Pachtvertrag für Teil B auf die Beschwerdeführerin übertragen worden sei. Damit habe es aus "negativa" (angebliche Nichtübertragung) auf "positiva" (Bestand Unterpachtverhältnis) geschlossen und damit die Beweislast umgekehrt, was Art. 8 ZGB verletze. Da die Indizien, die gegen ein Unterpachtverhältnis sprächen, überwögen, habe das Kantonsgericht nicht nur die Beweislast falsch verteilt, es sei auch vom falschen Beweismass ausgegangen, habe den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Gegenbeweis verletzt und sei in willkürliche Beweiswürdigung verfallen.

2.1 Gemäss Art. 8 ZGB hat, wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, der aus ihr Rechte ableitet. Demgemäss hat die Partei, die einen Anspruch geltend macht, die rechtsbegründenden Tatsachen zu beweisen, während die Beweislast für die rechtsaufhebenden bzw. rechtsvernichtenden oder rechtshindernden Tatsachen bei der Partei liegt, die den Untergang des Anspruchs behauptet oder dessen Entstehung oder Durchsetzbarkeit bestreitet. Diese Grundregel kann durch abweichende gesetzliche Beweislastvorschriften verdrängt werden und ist im Einzelfall zu konkretisieren (BGE 130 III 321 E. 3.1 S. 323; 128 III 271 E. 2a/aa S. 273 mit Hinweisen).

2.2 Art. 8 ZGB gibt der beweispflichtigen Partei einen bundesrechtlichen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden (BGE 132 III 222 E. 2.3 S. 226; 545 E. 3.3.2 S. 548; 130 III 591 E. 5.4 S. 601), wenn ihr Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des kantonalen Rechts entspricht (BGE 129 III 18 E. 2.6 S. 24 f.; 114 II 289 E. 2a S. 290, je mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gewährleistet Art. 8 ZGB ebenfalls das Recht zum Gegenbeweis, d.h. er gibt dem Gegner der beweisbelasteten Partei einen Anspruch darauf, zum Beweis von konkreten Umständen zugelassen zu werden, die beim Gericht Zweifel an der Richtigkeit der Gegenstand des Hauptbeweises bildenden Sachbehauptung wach halten und diesen dadurch vereiteln können (BGE 130 III 321 E. 3.4 S. 326; 115 II 305 je mit Hinweisen). Auch dieser Beweisführungsanspruch schliesst aber die vorweggenommene Beweiswürdigung nicht aus, verbietet dem Gericht also nicht, einem beantragten Beweismittel die Erheblichkeit oder Tauglichkeit abzusprechen. Zudem wird Art. 8 ZGB auch hinsichtlich des Gegenbeweises gegenstandslos, wenn das dem Hauptbeweis unterstellte Tatbestandsmerkmal beweismässig bereits feststeht. Dies gilt mindestens
insoweit, als das Sachgericht seine Feststellungen nicht allein auf Erfahrungssätze oder mittelbare Indizien stützt (BGE 115 II 305, 120 II 393 E. 4b S. 397). Mithin gibt Art. 8 ZGB keinen Anspruch auf Weiterungen eines erfolgreichen Beweisverfahrens, weil die Bestimmung stets an den Begriff und die Folgen der Beweislosigkeit anknüpft. Ob die Beschränkung des Beweisverfahrens gegen die verfassungsmässigen Rechte verstösst, sei es durch Willkür in der Beweiswürdigung (Art. 9 BV), sei es durch Verweigerung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV), weil einem Beweismittel von vornherein jede Erheblichkeit oder Tauglichkeit abgesprochen wird, ohne dass dafür sachliche Gründe angegeben werden können, ist nur zu prüfen, soweit die Rechtsschrift diesbezüglich eine hinreichend begründete Rüge enthält (Art. 106 Abs. 2 BGG), da das Bundesgericht insoweit das Recht nicht von Amtes wegen anwendet.

2.3 Gestritten wird materiell um die Nutzungsbefugnis von Teil B des im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücks. Zu beurteilen ist die Gültigkeit der von den Beschwerdegegnern ausgesprochenen Kündigung.

2.3.1 Die Beschwerdegegner leiten ihre Nutzungsbefugnis und damit letztlich auch ihr Recht, die Kündigung auszusprechen, aus dem angeblich weiterbestehenden Pachtverhältnis mit der Gemeinde ab, wofür sie beweispflichtig sind. Misslingt den Beschwerdegegnern der Beweis, dass ihnen gestützt auf einen bestehenden Pachtvertrag ein Nutzungsrecht an Teil B zusteht, erweist sich die Kündigung als ungültig, unabhängig davon, ob ein Pachtvertrag zwischen der Beschwerdeführerin und der Gemeinde zustandegekommen ist. Dass der Pachtvertrag ursprünglich auf die Beschwerdegegner beziehungsweise den Beschwerdegegner 1 lautete und bis über das Datum, auf welches die Beschwerdegegner die Kündigung ausgesprochen haben, abgeschlossen war, ist indessen unbestritten. Damit ist der Nachweis der Nutzungsbefugnis der Beschwerdegegner grundsätzlich erbracht.

2.3.2 Die Beschwerdeführerin leitet ihre Nutzungsbefugnis dagegen primär aus einer Übernahme der Pachtverträge beziehungsweise dem Ausscheiden der Beschwerdegegner aus dem Pachtvertrag und einem stillschweigenden Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit der Gemeinde ab. Für diese

Behauptungen ist nach Art. 8 ZGB sie beweispflichtig, da sie daraus Rechte ableitet. Gelingt der Beschwerdeführerin dieser Beweis, erweist sich die Kündigung als ungültig, da sie nicht vom Berechtigten ausgesprochen wurde. Nur wenn der Beweis ihres Vertragsabschlusses mit der Gemeinde beziehungsweise des Ausscheidens der Beschwerdegegner nicht gelingt, bleibt es grundsätzlich bei der Nutzungsbefugnis der Beschwerdegegner und stellt sich überhaupt die Frage nach dem Bestand eines Unterpachtverhältnisses. Wenn die Beschwerdeführerin unter dieser Voraussetzung implizit davon ausgeht, die Kündigung sei unwirksam, sofern der Nachweis des Unterpachtverhältnisses misslingt, übersieht sie, dass ihr selbst diesfalls an der Parzelle kein Nutzungsrecht zustände. Steht die Beschwerdeführerin zu keiner der am Pachtobjekt berechtigten Parteien in einem Pacht- oder Unterpachtverhältnis (oder in einer anderen rechtliche Beziehungen, welche ihr die Nutzung von Teil B
gestattet), war die Kündigung überflüssig, da kein Vertragsverhältnis bestand, das gekündigt werden müsste. Für eine weitere Benutzung der Parzelle könnte die Beschwerdeführerin aber daraus nichts ableiten, so dass sie an der Überprüfung der Gültigkeit der Kündigung kein Rechtsschutzinteresse hätte.

2.4 Dies verkennt die Beschwerdeführerin, was dazu führt, dass ihre Ausführungen zur Verteilung der Beweislast und zu Haupt- und Gegenbeweis über weite Strecken an der Sache vorbeigehen. Die Aussage des Kantonsgerichts, die Beschwerdegegner seien für ein gültig begründetes Unterpachtverhältnis beweispflichtig, erweist sich als unpräzis, wirkt sich aber im Ergebnis nicht auf den angefochtenen Entscheid aus.

2.4.1 Da unbestritten war, dass das Pachtverhältnis ursprünglich mit den Beschwerdegegnern (beziehungsweise dem Beschwerdegegner 1) abgeschlossen war, prüfte das Kantonsgericht, ob die Beschwerdeführerin mit der Gemeinde in ein Pachtverhältnis eingetreten war. Es hat diesbezüglich auf die Aussagen des Beschwerdegegners 1 und diverser Mitglieder des Ortsverwaltungsrates abgestellt sowie auf den zwischen der Gemeinde und dem Beschwerdegegner 1 bestehenden schriftlichen Pachtvertrag. Am 30. April/16. Mai 1998, also nachdem die Beschwerdeführerin am 1. Januar 1998 ihren operativen Betrieb aufgenommen habe, sei der bisher nur mündlich geschlossene Pachtvertrag zwischen dem Beschwerdegegner 1 und der Gemeinde schriftlich fixiert worden. Darin werde festgehalten, dass der Pächter den Pachtgegenstand der Beschwerdeführerin zur Bewirtschaftung zur Verfügung stelle und der Verpächter zur Kenntnis nehme, dass die Bäume und andere Pflanzen auf dem Pachtgegenstand Eigentum der Beschwerdeführerin seien. Daraus schloss die Vorinstanz, dass zu diesem Zeitpunkt die Beschwerdeführerin nicht als Vertragspartnerin der Gemeinde angesehen wurde. Da nach den insoweit übereinstimmenden Aussagen der befragten Mitglieder des Ortsverwaltungsrates nach
diesem Zeitpunkt keine mündlichen Verträge geschlossen worden seien, schloss das Kantonsgericht eine mündliche Übernahme des Pachtvertrages nach dem tatsächlichen Willen der Gemeinde aus. Insoweit liegt keine Beweislosigkeit vor, und fällt eine Verletzung von Art. 8 ZGB ausser Betracht.

2.4.2 Danach prüfte das Gericht, ob die Beschwerdeführerin wenigstens nach Treu und Glauben davon hatte ausgehen dürfen, sie selbst sei Partei des Pachtvertrages. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67 mit Hinweisen). Diesbezüglich setzt sich die Beschwerdeführerin aber überhaupt nicht mit dem angefochtenen Urteil auseinander, sondern vermengt die Fragen der Beweislast mit der durch die Vorinstanz vorgenommenen Auslegung nach dem Vertrauensprinzip. Das Kantonsgericht hat geprüft, ob die Beschwerdeführerin aufgrund der festgestellten Umstände nach Treu und Glauben davon ausgehen durfte, dass der Vertrag auf sie übergegangen sei, und hat dies verneint. Damit setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Ihre Ausführungen dazu, wie das Verhältnis zwischen den Parteien tatsächlich gelebt wurde, könnten allenfalls ein Indiz für den tatsächlichen Parteiwillen bilden. Im Rahmen der Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip bleibt nachträgliches Parteiverhalten dagegen
grundsätzlich ausser Betracht (BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67 mit Hinweisen) und sind die Ausführungen der Beschwerdeführerin unbeachtlich. Soweit die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip angesichts der mangelhaften Begründung überhaupt zu prüfen ist, ist keine Rechtsverletzung ersichtlich. Das Kantonsgericht weist zu Recht auf den Umstand hin, dass die Ortsgemeinde gemäss den vertraglichen Bestimmungen Kenntnis von der Bewirtschaftung durch die Beschwerdeführerin hatte. Unter diesen Umständen lässt sich daraus, dass die Beschwerdeführerin mit Wissen der Ortsgemeinde im Zusammenhang mit Baueingaben oder der Bezahlung des Pachtzinses Handlungen vornahm, die allenfalls in der Regel vom Pächter vorgenommen werden, nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin ableiten, soweit diese Aspekte nicht ohnehin als nachträgliches Parteiverhalten zu betrachten sind.

2.4.3 Schliesslich erkannte das Kantonsgericht in Würdigung der Tatsache, dass die

Beschwerdeführerin das Pachtobjekt gegen Entgelt nutzte, es liege ein Unterpachtverhältnis vor. Das Kantonsgericht erachtete es mithin in Würdigung der Beweise für erstellt, dass das Pachtverhältnis nach dem tatsächlichen Willen der Gemeinde nicht auf die Beschwerdeführerin übergegangen war und ein Unterpachtverhältnis zu den Beschwerdegegnern bestand. Insoweit liegt keine Beweislosigkeit vor und fällt eine Verletzung von Art. 8 ZGB ausser Betracht.
2.5 Die Beschwerdeführerin hat im kantonalen Verfahren allerdings für ihre Behauptungen weitere Beweise offeriert, die das Kantonsgericht nicht abgenommen hat, was nach Auffassung der Beschwerdeführerin Art. 8 ZGB verletzt. Das Kantonsgericht ging indessen davon aus, die Beweismittel wären nicht geeignet, den Nachweis der strittigen Behauptungen zu erbringen. Der Verzicht auf die Abnahme von Beweisen in antizipierter Beweiswürdigung verletzt Art. 8 ZGB nicht. Die Beweiswürdigung kann das Bundesgericht nur unter dem Blickwinkel von Art. 9 BV überprüfen, vorausgesetzt, es werde eine entsprechende hinreichend begründete Rüge erhoben.
2.6 Dasselbe gilt, soweit die Beschwerdeführerin mit der Begründung, zahlreiche Indizien sprächen gegen das Vorliegen eines Unterpachtverhältnisses, eine Verletzung des Beweismasses rügt. In seinem Anwendungsbereich bestimmt das Bundesrecht das Beweismass. Frage der kantonalrechtlich geregelten Beweiswürdigung ist dagegen die Beweiskraft eines Beweismittels (Urteil des Bundesgerichts 4C.225/2002 vom 7. Februar 2003 E. 2.1 mit Hinweisen, publiziert in Pra 2003 Nr. 145 S. 786 f.). Das Bundesgericht überprüft frei, ob die Vorinstanz vom richtigen Beweismass ausgegangen ist. Ob der Beweis gemäss dem bundesrechtlich vorgegebenen Beweismass im konkreten Fall erbracht wurde, ist eine Frage der Beweiswürdigung, welche das Bundesgericht nur unter dem Gesichtswinkel von Art. 9 BV prüft, soweit in der Beschwerde eine hinreichend begründete Rüge erhoben wird (vgl. BGE 128 III 271 E. 2b/aa S. 275 ff.; zit. Urteil des Bundesgerichts 4C.225/2002, E. 2.1, je mit Hinweisen). Indem die Be-schwerdeführerin Indizien anführt, die angeblich gegen die Auffassung des Kantonsgerichts sprechen, kritisiert sie die Beweiswürdigung. Eine Verletzung des Beweismasses ist weder dargetan noch ersichtlich.
2.7 Unter dem Gesichtspunkt von Art. 8 ZGB ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden. Zu prüfen bleibt, ob die Beweiswürdigung verfassungskonform ist. Dies setzt allerdings eine entsprechende Rüge voraus. Ob die Beschwerdeführerin insoweit den Begründungsanforderungen genügt, ist zweifelhaft. Zwar wirft sie dem Kantonsgericht vor, in Willkür verfallen zu sein. Sie mischt die Rügen von Willkür und der Verletzung von Art. 8 ZGB aber wild durcheinander ohne im Einzelnen auf die Argumentation des Kantonsgerichts einzugehen. Zudem genügt es zur Begründung eines Willkürvorwurfs nicht, Indizien darzulegen, die allenfalls darauf hindeuten, dass auch eine andere Lösung denkbar gewesen wäre (BGE 132 III 209 E. 2.1 S. 211 mit Hinweisen). Das Kantonsgericht hat in nachvollziehbarer Weise dargestellt, weshalb es eine Übertragung des Pachtverhältnisses auf die Beschwerdeführerin im Lichte der Aussagen des Ortsverwaltungsrates und der bestehenden schriftlichen Verträge für ausgeschlossen hielt. Dass allenfalls auch Indizien bestehen, die gegen diese Auffassung sprechen, bedeutet nicht, dass das Kantonsgericht in Willkür verfallen ist, zumal auf die Bewirtschaftung durch die Beschwerdeführerin im Vertrag mit dem Beschwerdegegner 1 ausdrücklich hingewiesen wurde, weshalb daraus nicht auf ein Pachtverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Ortsgemeinde geschlossen werden kann.
2.8 Auch mit Bezug auf den Verzicht auf die Abnahme der von der Beschwerdeführerin angebotenen Beweismittel genügt die Beschwerdeführerin ihrer Begründungspflicht nicht. Sie listet zwar mit Aktenhinweisen eine Reihe von Behauptungen auf, die sie zum Beweis verstellt haben will. Sie rügt in diesem Zusammenhang allerdings nur eine Verletzung von Art. 8 ZGB, wenngleich sie dabei teilweise die antizipierte Beweiswürdigung des Kantonsgerichts kritisiert. Auch wenn man diese Vorbringen sinngemäss als Rügen einer Verletzung von Art. 9 BV im Rahmen der antizipierten Beweiswürdigung entgegennehmen wollte, wären sie nicht hinreichend begründet. Vor dem Kantonsgericht waren zwei Themenkomplexe strittig: Mit wem die Beschwerdeführerin in einem (Unter)-Pachtverhältnis steht und für welche Dauer der (Unter)-Pachtvertrag geschlossen wurde. Für die beiden Fragen sind nicht dieselben Beweismittel relevant, und das Kantonsgericht hat diesbezüglich zwei voneinander unabhängige Beweiswürdigungen vorgenommen. Die Beschwerdeführerin müsste vor dem Hintergrund der bereits abgenommenen Beweise darlegen, inwiefern der Verzicht auf die Abnahme weiterer Beweise offensichtlich unhaltbar ist. Diesen Anforderungen genügen die Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht, weshalb nicht darauf einzutreten ist.
2.9 Im Übrigen ist es nicht willkürlich bei der antizipierten Beweiswürdigung das Eigeninteresse am Ausgang des Verfahrens der offerierten Zeugen zu berücksichtigen. Bezüglich der angeblichen Vereinbarung einer Pachtdauer von 25 Jahren wurde der Pächter des Landteils A von der Vorinstanz angehört. Nach dessen Darstellung war bei der behaupteten Abrede mit den Beschwerdegegnern von den genannten Zeugen nur seine Ehefrau anwesend, von deren Einvernahme das Gericht aufgrund der Eigeninteressen und der engen Verbindung zum bereits angehörten Zeugen ohne Willkür absehen konnte. Demgemäss konnten die übrigen angerufenen Personen entweder aus eigener Wahrnehmung nichts zu den Behauptungen der Beschwerdeführerin aussagen, so dass das Kantonsgericht ohne

Willkür davon ausgehen durfte, derartige Aussagen seien nicht geeignet, die Vorbringen der Beschwerdeführerin zu beweisen. Sollten sie aber behaupten, an den zu beweisenden Besprechungen selbst teilgenommen zu haben, würden sich die von der Beschwerdeführerin angebotenen Zeugen beziehungsweise zu befragenden Personen untereinander widersprechen, so dass das Kantonsgericht mit Rücksicht auf die vorhandenen Eigeninteressen verfassungskonform davon ausgehen konnte, die weiteren angerufenen
Beweismittel seien nicht geeignet, den von der Beschwerdeführerin angestrebten Beweis zu erbringen. Mit Bezug auf die Beweismittel, welche die Beschwerdeführerin erst in einer nachträglichen Eingabe beibrachte, behauptet sie zwar, diese seien erst durch die Vorbringen in der Berufungsantwort notwendig geworden und hätten daher nicht vorher beigebracht werden können. Sie führt aber nicht aus, um welche Vorbringen es sich dabei handelt und genügt daher ihrer Begründungspflicht nicht. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.
2.10 Soweit sich die Beschwerdeführerin schliesslich darauf beruft, im Vertrag zwischen den Beschwerdegegnern und der Gemeinde hätte diese ihr Einverständnis damit erklärt, dass der Pächter den Pachtgegenstand der Beschwerdeführerin zur Bewirtschaftung zur Verfügung stellt, und darin eine Zusicherung zugunsten Dritter sieht, die einer vorzeitigen Kündigung entgegenstehe, sind ihre Vorbringen nicht nachvollziehbar. Es ist die Gemeinde, die ihre Zustimmung zur Bewirtschaftung durch die Beschwerdeführerin gibt. Selbst wenn sich die Beschwerdeführerin auf diese Zustimmung direkt berufen könnte, würde dies nur das Verhältnis zur Gemeinde betreffen und einer vorzeitigen Kündigung durch die Beschwerdegegner nicht entgegenstehen. Diesen wird durch das Einverständnis neben der Selbstbewirtschaftung eine weitere Nutzungsmöglichkeit eingeräumt. Irgendwelche Pflichten der Beschwerdegegner gegenüber der Beschwerdeführerin können daraus nicht abgeleitet werden. Damit erweist sich die Beschwerde mit Bezug auf das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück als unbegründet.
3.
Auch mit Bezug auf das Grundstück, welches im Eigentum der Beschwerdegegner steht, rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung der Beweislastverteilung, des Beweismasses, des Rechts auf Gegenbeweis sowie eine willkürliche Beweiswürdigung.
3.1 Sie ist namentlich der Auffassung, die Beschwerdegegner seien für die rechtserzeugende Tatsache des Kündigungsrechts beweisbelastet und müssten daher nachweisen, dass mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden könne und kein längeres Pachtverhältnis vereinbart worden sei. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass mit dem Nachweis des Bestehens des Pachtverhältnisses das gesetzlich in diesem Rahmen bestehende Kündigungsrecht grundsätzlich bereits bewiesen ist. Soweit die Beschwerdeführerin daher eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Regelung des Kündigungsrechts behauptet, trägt sie dafür die Beweislast.
3.2 Unter dem Titel Verletzung des Beweismasses, fehlerhafte (willkürliche) Beweiswürdigung kritisiert die Beschwerdeführerin in erster Linie die Beweiswürdigung des Kantonsgerichts, wobei sie sich auf unzulässige appellatorische Kritik am angefochtene Entscheid beschränkt (E. 1.2 und 1.4 hiervor). Soweit sie sich darauf beruft, die Beschwerdegegner hätten die stillschweigende Vereinbarung einer 25-jährigen Pachtdauer nicht bestritten, beschränkt sie sich darauf, Tatsachen zu nennen, die unbestritten geblieben sein sollen und aus denen sie auf eine Pachtdauer von 25 Jahren schliesst. Insoweit ist auf die Beschwerde allerdings nicht einzutreten, da die Beschwerdeführerin ihre Ausführungen mit Sachverhaltselementen anreichert, die weder in den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz noch in den Akten eine Stütze finden. So behauptet sie, es sei nicht bestritten dass der Verwaltungsrat von einer 25-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen sei, um die getätigten Investitionen zu rechtfertigen. Die Beklagten haben indessen darauf hingewiesen, dass die Investitionen unterschiedliche Amortisationsdauern hätten. Die geltend gemachte Amortisationsdauer von 25 Jahren sei willkürlich und diffus. Über andere Pachtdauern als die im Vertrag mit
der Ortsgemeinde genannten sei zwischen den Parteien nie gesprochen worden (kantonale Berufungsantwort vom 8. März 2006 Rz. 66 S. 20 und Rz. 71 S. 21). Von einer Anerkennung kann unter diesen Umständen keine Rede sein. Die Beschwerdeführerin weicht in unzulässiger Weise vom Sachverhalt ab, weshalb ihre Rüge nicht zu hören ist.
3.3 Soweit die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Rechts auf Gegenbeweis kritisiert, führt sie selbst aus, dass das Kantonsgericht in antizipierter Beweiswürdigung auf die Abnahme der Beweise verzichtet habe. Sie beschränkt sich aber darauf, zu behaupten, dass dies unzulässig sei, ohne sich mit der Begründung des Kantonsgerichts im Einzelnen auseinanderzusetzen und darzulegen, inwiefern diese offensichtlich unhaltbar ist. Eine Verletzung des Anspruches auf Gegenbeweis ist mithin nicht dargetan und die Frage, ob die antizipierte Beweiswürdigung verfassungskonform erfolgte, mangels hinreichend begründeter Rüge nicht zu prüfen.
4.
Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und

entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 6'000.-- wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 7'000.-- zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 18. April 2007
Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: