

ZVE.2026.1
(VZ.2024.14)
Art. 144

Entscheid vom 19. Juni 2026

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichterin Jacober Gerichtsschreiberin Dos Santos Teodoro
-----------	---

Kläger	A. _____, [...]
--------	---------------------------

Beklagter	Kanton Aargau, [...]
-----------	--------------------------------

Gegenstand	Anfechtung Kündigung, Erstreckung landwirtschaftliche Pacht
------------	---

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Der Beklagte als Eigentümer und der Kläger als Pächter und Bewirtschafter schlossen am 10. April 2023 je einen Pachtvertrag über eine Gesamtfläche von 94 Aren der Parzelle Nr. aaa und eine Gesamtfläche von 100 Aren der Parzelle Nr. bbb in der Gemeinde Q._____.

1.2.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2024 kündigte der Beklagte die Pachtverträge per 30. November 2024.

1.3.

Der Kläger ersuchte das Friedensrichteramt Kreis XIII mit Gesuch vom 14. August 2024 um Feststellung der Nichtigkeit der Pachtvertragskündigung und um Erstreckung der Pacht um 6 Jahre, beginnend ab dem 1. April 2029.

Nachdem an der Schlichtungsverhandlung vom 4. September 2024 keine Einigung erzielt werden konnte, wurde dem Kläger gleichentags die Klagebewilligung erteilt.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 1. Oktober 2024 erhob der Kläger beim Bezirksgericht Muri Klage mit den sinngemässen Anträgen, die Kündigung der Pachtverträge sei nichtig und aufzuheben und die Pachtverträge seien ab dem 1. April 2029 für sechs Jahre zu erstrecken.

2.2.

Mit Klageantwort vom 28. November 2025 stellte der Beklagte die folgenden Anträge:

" 1.

Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Klägers."

2.3.

Mit Replik vom 24. Dezember 2024 und Duplik vom 29. Januar 2025 hielten die Parteien an den gestellten Anträgen fest.

2.4.

Am 9. Februar 2025 reichte der Kläger eine weitere Stellungnahme ein.

2.5.

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 30. September 2025 wurden der Kläger und für den Beklagten B._____ befragt.

2.6.

Der Präsident des Bezirksgerichts Muri erkannte am 30. September 2025 wie folgt:

" **1.**

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

3.

Die Entscheidgebühr von Fr. 1'314.00 wird dem Kläger auferlegt und mit dessen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.00 verrechnet, sodass der Kläger Fr. 341.00 an die Gerichtskasse Muri nachzuzahlen hat."

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 4. Dezember 2025 in begründeter Fassung zugestellten Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 9. Januar 2026 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau mit folgenden Anträgen:

" Wir ersuchen sie, den Bezirksgerichtsentscheid und die widerrechtliche, ausserordentliche Pachtlandkündigung aufzuheben und unsere Klage gutzuheissen."

3.2.

Der Beklagte beantragte mit Beschwerdeantwort vom 18. Februar 2026 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Der Entscheid der Vorinstanz stellt einen Endentscheid i.S.v. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO dar und unterliegt in Anbetracht des zugrundeliegenden Streitwerts von Fr. 4'009.30 (vgl. vorinstanzlicher Entscheid E. 4) der Beschwerde (Art. 319 ff. ZPO).

1.2.

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht

werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.

2.1.

Die Parteien schlossen am 10. April 2023 je einen Pachtvertrag über eine Gesamtfläche von 94 Aren der Parzelle aaa und eine Gesamtfläche von 100 Aren der Parzelle bbb in der Gemeinde Q._____. In Ziff. 2 lit. b der beiden Pachtverträge befindet sich die folgende Formulierung:

" Der Pächter verpflichtet sich angrenzend an nationalen, kantonalen und kommunalen Biotopen Pufferzonen auszuscheiden. Die Details der Ausscheidung und Bewirtschaftung der Pufferzonen werden in Labiola-Verträgen geregelt. Die Nichteinhaltung gilt als Grund einer allfälligen ausserterminlichen Kündigung."

2.2.

Zur Begründung der Klageabweisung führte die Vorinstanz aus, dem Landschaftsgestaltungsplan sowie dem Kulturlandplan von Q._____ könne entnommen werden, dass es sich beim ccc um eine Naturschutzzone handle. Gemäss den beiden Plänen grenze die Parzelle ddd an das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung ccc an. Hingegen würden die beiden Parzellen aaa und bbb nicht an ein nationales, kantonales oder kommunales Biotop angrenzen. Dem Mailverkehr aus dem Jahr 2014 sowie aus dem diesem angehängten Plan gehe hervor, dass für die Parzelle ddd bereits im Jahr 2014 ein Nährstoffpuffer gegenüber dem ccc definiert worden sei. Der damalige Pachtvertrag liege zwar nicht vor, aus dem Mailverkehr aus dem Jahr 2015 sei jedoch ersichtlich, dass der Nährstoffpuffer Inhalt des Pachtvertrags gewesen sei. Dem Mailverkehr könne nämlich entnommen werden, dass auf dem Nährstoffpufferstreifen Gülle ausgebracht worden sei, woraufhin sich der Kläger für dieses Versehen beim Beklagten bzw. bei der zuständigen Person entschuldigt habe. Ziff. 2 lit. b der beiden Pachtverträge sei somit dahingehend auszulegen, als sich diese auf sämtliche Grundstücke des Klägers beziehe, was der Kläger auch gewusst habe. Für eine solche Auslegung spreche auch, dass weder die Parzelle aaa noch die Parzelle bbb an ein nationales, kantonales oder kommunales Biotop angrenze und für die beiden Parzellen eine solche Regelung gar nicht in den Pachtvertrag hätte aufgenommen werden müssen. Entsprechend beziehe sich Ziff. 2 lit. b der beiden Pachtverträge auf sämtliche Grundstücke des Klägers. In Ziff. 2 lit. b der beiden Pachtverträge stehe, dass der Pächter sich verpflichte, angrenzend an nationale, kantonale und kommunale Biotope Pufferzonen auszuscheiden, wobei die Details in Labiolaverträgen geregelt würden. Zwar sei der Kläger gemäss unbestrittener Darstellung berechtigt gewesen, die Labiolaverträge zu kündigen. Damit sei jedoch die in den Pachtverträgen festgehaltene Pflicht zur Ausscheidung von Pufferzonen nicht erloschen. Dem Kläger sei mit Ziff. 2 lit. b der beiden Pachtverträge verbindlich vorgeschrieben worden, angrenzend an

nationale, kantonale und kommunale Biotope Pufferzonen auszuscheiden. Unbestritten sei, dass der Kläger die Parzelle ddd im Herbst 2023 umgebrochen und eine Kunstwiese angesät habe. Aus dem Mailverkehr zwischen dem Kläger und dem Beklagten gehe zudem hervor, dass im März 2024 auf der Parzelle ddd Gülle ausgebracht worden sei. Aus den Akten lasse sich weiter entnehmen, dass die neuen Labiolaverträge, in welchen die Parzelle ddd nicht mehr enthalten sei, vom 15. Juli 2024 datierten. Im Zeitpunkt, als die Fläche umgebrochen, Kunstwiese angesät und Gülle ausgebracht worden sei, habe noch der Labiolavertrag vom 21. März 2022 gegolten, in welchem die Parzelle ddd noch enthalten gewesen sei. Hinzu komme, dass der Kläger unabhängig davon, welcher Labiolavertrag gelte, gemäss Ziff. 2 lit. b der beiden Pachtverträge verpflichtet gewesen sei, angrenzend an nationale, kantonale und kommunale Biotope Pufferzonen auszuscheiden. Diese vertragliche Pflicht habe unabhängig davon bestanden, ob ein Labiolavertrag für die entsprechende Fläche bestanden habe oder nicht. Indem der Kläger die Parzelle ddd im Herbst 2023 umgebrochen und Kunstwiese angesät und im Frühling 2024 Gülle ausgebracht habe, habe er gegen diese Bestimmung des Pachtvertrags verstossen. Ziff. 2 lit. b der Pachtverträge halte zudem fest, dass die Nichteinhaltung der Pufferzone als Grund für eine allfällige ausserterminliche Kündigung gelte. Die Nichteinhaltung der Pufferzonen sei als schwerwiegender Verstoss gegen die vertraglichen Pflichten gemäss den Pachtverträgen zu qualifizieren. Entsprechend habe der Kläger, indem er die Parzelle ddd im Herbst 2023 umgebrochen und Kunstwiese angesät sowie im Frühling 2024 Gülle ausgebracht habe, gegen die Pachtvoraussetzungen verstossen. Damit sei der Beklagte berechtigt gewesen, die Pachtverträge i.S.v. Art. 17 Abs. 1 LPG ausserordentlich zu kündigen. Nachdem es sich bei der vom Beklagten ausgesprochenen Kündigung um eine ausserordentliche Kündigung handle, sei eine Erstreckung nicht möglich.

2.3.

Der Kläger bringt mit Beschwerde vor, das Urteil der Vorinstanz basiere nicht auf den gültigen Verträgen, sondern stütze sich auf Wunschvorstellungen des Beklagten, Mutmassungen und fehlerhaften Informationen. Vorliegend sei eine ausserordentliche Kündigung wegen Privateigentums der Parzelle ddd ausgesprochen worden. Dabei handle es sich weder um das Pachtobjekt noch stehe die Parzelle in direktem Zusammenhang mit dem Pachtobjekt. Sie sei im gültigen Pacht- und Labiolavertrag auch nicht vertraglich festgehalten. Im gültigen Pacht- und Labiolavertrag seien keine Pufferzonen definiert und es könne inhaltlich nicht darauf geschlossen werden, dass auf sämtlichen Privateigentumsflächen Nährstoffpuffer ausgeschieden werden müssten. Im Pachtvertrag stehe klar, dass Nährstoffpuffer gemäss dem Labiolavertrag der Agrofutura definiert seien. Der Labiolavertrag sei folglich ein integraler Bestandteil des Pachtvertrags. Selbst im alten Labiolavertrag sei kein Nährstoffpuffer definiert. Es gebe zur Definition solcher Nährstoffpuffer in den Verträgen spezielle Codes, die im alten

und im neuen Labiolavertrag nicht enthalten seien. Da er im Jahr 2024 keine vertragliche Regelung zu einem Düngungsverbot gehabt habe, sei die Düngung damals zulässig gewesen und sei es auch heute. Die E-Mail vom Jahr 2015 werde aus dem Kontext gerissen, da die nachfolgende Kommunikation nicht berücksichtigt werde; es sei lediglich bestätigt worden, dass Dünger ausgebracht worden sei.

2.4.

2.4.1.

Unbestritten ist vorliegend, dass es sich beim ccc um ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung handelt und die Parzelle ddd des Klägers daran angrenzt. Demgegenüber grenzen die Parzellen aaa und bbb nicht an das ccc an.

2.4.2.

Mit den vorinstanzlichen Ausführungen, wonach gestützt auf den E-Mail-Verkehr der Jahre 2014 und 2015 sowie die Formulierung im Pachtvertrag in Bezug auf nationale, kantonale und kommunale Biotop davon auszugehen sei, dass sich Ziffer 2 lit. b der Pachtverträge auf sämtliche Grundstücke des Klägers beziehe, setzt sich der Kläger kaum auseinander. Er beschränkt sich insbesondere darauf pauschal zu behaupten, die Parzelle ddd stehe in keinem direkten Zusammenhang mit den Pachtobjekten und in Bezug auf den Inhalt der gültigen Pacht- und Labiolaverträge könne nicht darauf geschlossen werden, dass auf sämtlichen Privateigentumsflächen Nährstoffpuffer ausgeschieden werden müssten.

Soweit der Kläger behauptet, es sei lediglich auf den Pachtvertrag vom 10. April 2023 und den aktuellen Labiolavertrag vom 21. März 2022 abzustellen, so scheint er zu verkennen, dass für die Auslegung des Vertragsinhalts insbesondere deren Zustandekommen mitzuberücksichtigen ist. So gab der Kläger im Rahmen der vorinstanzlichen Hauptverhandlung selber zu Protokoll, dass bereits vor 2023 ein Pachtvertrag über die beiden Grundstücke abgeschlossen wurde (vorinstanzliche Akten [VA] act. 58). Nichts anderes ergeht auch aus dem anlässlich des vorinstanzlichen Verfahrens eingereichten E-Mail-Verlauf zwischen dem Kläger und C._____ (Mitarbeiter [...]), wonach im Juni 2014 Verhandlungen über die Pachtverträge geführt wurden (Beilagen zur Klageantwort vom 28. November 2024). Die eingereichten E-Mails wurden stets unter Verwendung des Betreffs "Streue-Pacht und Nährstoff-Puffer ccc" versendet. Der Kläger informierte sich in seiner E-Mail vom 20. Juni 2014 denn auch bei C._____, ob sich dieser einen 6m breiten Nährstoffpuffer in Form einer Naturwiese/Dauerwiese um das Naturschutzgebiet vorstellen könne, wie sie es zu Beginn einmal diskutiert hätten. In seiner Antwortmail vom 27. Juni 2014 hielt C._____ so dann fest, wenn er (der Kläger) die gewünschten Pufferflächen (Ökoausgleich) beim ccc realisieren und dafür anderswo heutige ökologische Ausgleichsflächen wieder intensivieren würde, sei das für die Naturschutz-

Gesamtziele höher zu werten. Entgegen den Ausführungen des Klägers kann somit nicht die Rede davon sein, dass die Parzelle ddd nicht in direktem Zusammenhang mit den Pachtobjekten steht. Dass Ziff. 2 lit. b Eingang in die Pachtverträge gefunden hat, macht denn auch nur vor diesem Hintergrund einen Sinn. Mit der Vorinstanz und entgegen den Ausführungen des Klägers ist somit festzuhalten, dass sich Ziff. 2 lit. b der Pachtverträge auf sämtliche Grundstücke des Klägers bezieht.

2.4.3.

Sodann bringt der Kläger vor, weder im gültigen Pacht- und Labiolavertrag noch im alten Labiolavertrag sei ein Nährstoffpuffer definiert.

In Ziff. 2 lit. b der Pachtverträge ist explizit vorgesehen, dass der Pächter sich verpflichtet, angrenzend an nationale, kantonale und kommunale Biotope Pufferzonen auszuscheiden. Sodann werden in den Labiolaverträgen lediglich die Details der Ausscheidung und Bewirtschaftung der Pufferzone geregelt.

Der Bewirtschaftungsvereinbarung Biodiversität vom 29. März 2022 (Beilage zur Klage vom 1. Oktober 2024) ist unter Ziffer 1 zu entnehmen, dass sich der Bewirtschafter verpflichtet, die auf der Liste der vereinbarten Objekte (LVO) aufgeführten Elemente entsprechend den Grundsätzen, Auflagen und Bedingungen der Direktzahlungsverordnung des Bundes (DZV) und der VDZB, des kantonalen Vernetzungskonzepts und des massgeblichen regionalen Vernetzungsprojekts sowie der objektspezifischen Ergänzungen auf der LVO zu bewirtschaften und sie durch keinerlei andere Massnahmen (z.B. Be- oder Entwässerungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Aufforstungen, übermässiges Befahren) zu beeinträchtigen. Indessen liegen zwei Listen der vereinbarten Objekte vor. Eine datiert auf den 21. März 2022 (Beilage zur Duplik vom 29. Januar 2025) und zählt zwei Teilflächen der Parzelle ddd sowie auch die Pachtflächen der Parzellen aaa und bbb auf. Die zweite Liste datiert auf den 15. Juli 2024 (Beilage zur Klage vom 1. Oktober 2024) und zählt lediglich die Pachtflächen der Parzellen aaa und bbb auf.

Wie bereits ausgeführt, sind vorliegend nicht nur die gültigen Pacht- und Labiolaverträge, sondern auch die vorangehenden Verträge inkl. die Listen der vereinbarten Objekte zu berücksichtigen. Der Liste vom 21. März 2022 (Beilage zur Duplik vom 29. Januar 2025) ist zu entnehmen, dass für zwei Teilflächen von 54 und 146 Aren der Parzelle ddd der BLW-Code "0611 Extensiv genutzte Wiesen (ohne Weiden)" und das Labiola-Objekt "Fromentalwiese ungedüngt" verwendet wurde. In der Spalte V-Massnahme/Bemerkung befinden sich sodann die Bezeichnungen "B1: Rückzugstreifen NkB" und "B1: Rückzugstreifen Gehölzränder bei jedem Schnitt gut ausmähen". Im Rahmen der vorinstanzlichen Hauptverhandlung hat der Kläger zugestanden, dass die Details der Bewirtschaftung im

"alten" Vertrag definiert wurden und dass – nachdem dies zunächst verneint wurde – die betroffenen Flächen im "alten" Plan definiert waren (VA act. 59 f.). Die Details zur Bewirtschaftung ergeben vorliegend aus der Beschreibung als ungedüngte Wiese und die Details zur Ausscheidung aus dem zur Liste gehörenden Plan (Beilage zur Duplik vom 29. Januar 2025). Entsprechend musste dem Kläger bewusst sein, dass "ungedüngt" bedeutet, dass auf der betroffenen Fläche nicht gedüngt werden darf. Sodann verweist er selber im Rahmen seiner Beschwerde auf die Labiola Richtlinien Bewirtschaftungsverträge Biodiversität 2014 (Beschwerde S. 8 [fortan: Labiola Richtlinien]).

Den Labiola Richtlinien ist zu entnehmen, dass in Einzelflächenverträgen Flächen in naturschutz-biologisch sehr wertvollen Biotopen aufgenommen werden, mit dem Ziel diese zu erhalten. Da mit diesem Vertragstyp die Erhaltung besonders wertvoller Biotope im Fokus steht, ist die Auswahl von BFF-Objekttypen beschränkt. Der BFF-Typ Extensiv genutzte Wiesen ist im Programm Labiola in neun verschiedene Objekttypen unterteilt (Labiola Richtlinien Ziff. 4.1). Dazu gehört auch die Fromentalwiese ungedüngt (Tabelle Nr. 3 Labiola Richtlinien). Zu den generellen Auflagen bei extensiv genutzten Wiesen gehört unter anderem, dass auf eine Düngung verzichtet wird (Labiola Richtlinien Ziff. 4.1.1).

Unbestrittenermassen hat der Kläger im Jahr 2024 die Parzelle ddd und damit auch die in den Plänen als Pufferzone vorgesehenen Teilflächen als Kunstwiese mit Düngung bewirtschaftet (Beschwerde S. 8). Entgegen den Ausführungen des Klägers mussten diese Teilflächen der Parzelle ddd gestützt auf die Liste der vereinbarten Objekte vom 21. März 2022 als extensiv genutzte Wiese bzw. Fromentalwiese ungedüngt bewirtschaftet werden, wogegen er mittels Bewirtschaftung als Kunstwiese mit Düngung verstossen hat. Daran vermögen die Ausführungen des Klägers nichts zu ändern, wonach sich die Agrofutura geweigert habe, entsprechende Änderungen bereits im Jahr 2023 vorzunehmen. Dass der Kläger zu dieser Änderung befugt war, wird vom Beklagten denn auch nicht bestritten (Beschwerdeantwort S. 3). Trotz Löschung der Teilflächen der Parzelle ddd aus der Liste der vereinbarten Objekte war der Kläger jedoch gestützt auf die Pachtverträge weiterhin verpflichtet, die als Pufferzone vorgesehenen Teilflächen der Parzelle ddd als extensiv genutzte Wiese bzw. Fromentalwiese ungedüngt zu bewirtschaften. Indem er dies nicht getan hat, hat er die Pufferzone aufgehoben.

2.4.4.

2.4.4.1.

Ist die Erfüllung des Vertrags für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden, so kann sie die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin schriftlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate (Art. 17 Abs. 1 LPG).

Als wichtige Gründe können in Betracht kommen: Grosse, andauernde Schwierigkeiten zwischen Verpächter und Pächter, wenn sie z.B. im gleichen Haus wohnen und einander nicht mehr vertragen oder unerwartete gesundheitliche Schwierigkeiten des Pächters, die eine sachgemässe Bewirtschaftung des Gewerbes verunmöglichen usw. (BENNO STUDER/EDUARD HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2. Aufl. 2014, N. 394 zu Art. 17 LPG m.H.).

Der wichtige Grund kann nicht im Voraus zum Nachteil des Pächters verbindlich vereinbart werden. Der Pächter kann gemäss Art. 29 LPG auf seine Rechte die ihm aus Art. 17 LPG zustehen, nicht zum Voraus verzichten. Als bedeutungslos ist eine entsprechende Vereinbarung allerdings nicht anzusehen. Sie kann bei den Umständen, die der Richter bei der Beurteilung der wichtigen Gründe abzuwägen hat, bedeutsam sein (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 396 zu Art. 17 LPG m.H.). Wo das Gesetz das Gericht auf sein Ermessen, auf die Würdigung der Umstände oder auf wichtige Gründe verweist, hat es seine Entscheidung nach Recht und Billigkeit zu treffen (Art. 4 ZGB). Das Gericht muss daher im Einzelfall die besonderen Umstände und die Verhältnisse der Parteien objektiv und sachlich prüfen. Liegt aufgrund dieser Beurteilung ein wichtiger Grund vor und macht dieser die Erfüllung des Vertrages unzumutbar, so kann das Pachtverhältnis aufgelöst werden. Auch subjektive Elemente können als wichtige Gründe berücksichtigt werden (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 397 zu Art. 17 LPG).

2.4.4.2.

Durch die Bestimmung von Ziff. 2 lit. b der Pachtverträge wird der Umstand, dass der Pächter, welcher angrenzend an nationale, kantonale und kommunale Biotop keine Pufferzonen ausscheidet zum wichtigen Grund für die vorzeitige Kündigung des Pachtverhältnisses im Sinne von Art. 17 LPG erklärt. Dies hat sich vorliegend zum Nachteil des Klägers ausgewirkt. Dass die Nichteinhaltung der Ausscheidung von Pufferzonen als wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung festgelegt wurde, kann deshalb nicht als verbindlich angesehen werden. Dennoch ist dies nicht als völlig bedeutungslos zu erachten (vgl. E. 2.4.4.1 hiervor). Zu den Umständen, welche das Gericht bei der Beurteilung der wichtigen Gründe abzuwägen hat, kann nämlich gehören, dass die Parteien den wichtigen Grund bereits im Pachtvertrag anerkannt haben (Entscheid des Obergerichts des Kantons Solothurn ZZ.1989.19 vom 22. November 1989 E. 5).

2.4.4.3.

Der Kläger bestreitet nicht, die gesamte Parzelle ddd und damit auch die als Pufferzone vorgesehene Teilfläche als Kunstwiese mit Düngung bewirtschaftet zu haben (Beschwerde S. 8) und damit keine Pufferzone

eingrichtet zu haben. Indem er dies gemacht hat, hat er gegen Ziff. 2 lit. b der Pachtverträge verstossen.

Bereits dem anlässlich des vorinstanzlichen Verfahrens eingereichten E-Mail-Verkehr aus dem Jahr 2014 (Beilagen zur Klageantwort vom 28. November 2024) ist zu entnehmen, dass die Pufferzone ein zentrales Element für das Zustandekommen der Pachtverträge für die Pachtflächen war. So war in der E-Mail von C._____ vom 27. Juni 2014 explizit von "Wenn ihr die gewünschten Pufferflächen (Ökoausgleich) beim ccc realisiert" die Rede. Ähnliches ergeht aus dem E-Mail-Verkehr aus dem Jahr 2024 (Beilagen zur Klageantwort vom 28. November 2024), wonach der Kläger gemäss E-Mail vom 14. März 2024 von D._____ ([...]) bei der Erneuerung des Pachtvertrags im März 2023 (erneut) darauf hingewiesen wurde "wie elementar wichtig" der Nährstoffpuffer für den Beklagten sei. Des Weiteren wurde dem Kläger ausweislich der Akten mit E-Mail vom 14. und 20. März 2024 mitgeteilt, dass bei erneuter Einrichtung des Nährstoffpuffers von einer vorzeitigen Kündigung abgesehen werde. Mit E-Mail vom 28. März 2024 schlug der Beklagte sodann dem Kläger Termine für einen Augenschein vor, um eine Lösung zu finden, welche für beide Seiten akzeptabel sei. Der Kläger ging darauf mit E-Mail vom 28. März 2024 nicht ein und verwies den Beklagten – nach einer erneuten Kontaktaufnahme des Beklagten via WhatsApp am 2. April 2024 – auf einen möglichen Termin im Juni. Offensichtlich konnten sich die Parteien nicht auf eine einvernehmliche Lösung einigen bzw. auf eine solche wollte sich der Kläger denn auch nicht einlassen, obwohl ihm die Folge der nicht erneuten Einrichtung des Puffers – namentlich die Kündigung des Pachtverhältnisses – bewusst war. Entsprechend ist davon auszugehen, dass sich der Konflikt zwischen den Parteien lediglich durch eine Vertragsauflösung lösen liess (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., N. 390 zu Art. 17 LPG), zumal der Kläger sich auch bezüglich des Vorfalls 2015 nicht einsichtig zeigt und darauf beharrt, dass kein Düngungsverbot bestanden habe.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz zu Recht das Vorliegen eines wichtigen Grundes i.S.v. Art. 17 LPG bejaht, weswegen sich die vorzeitige Kündigung des Beklagten als rechtmässig erweist.

2.4.5.

Da vorliegend, wie soeben ausgeführt, die Voraussetzungen für eine vorzeitige Kündigung gemäss Art. 17 LPG erfüllt waren, kommt die Erstreckung der Pacht nicht in Betracht (STUDER/HOFER, a.a.O., N. 400 zu Art. 17 LPG m.w.H.). Entsprechend erübrigen sich weitergehende Ausführungen dazu.

2.5.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz zu Recht die Klage betreffend Anfechtung der ausserordentlichen Kündigung des Beklagten abgewiesen

und das landwirtschaftliche Pachtverhältnis nicht erstreckt. Die Beschwerde ist demgemäss vollumfänglich abzuweisen.

3.

3.1.

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat der Kläger die obergerichtliche Entscheidgebühr zu bezahlen und seine Parteikosten selber zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

3.2.

Dem nicht anwaltlich vertretenen Beklagten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da er keine notwendigen Auslagen gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO geltend gemacht hat und kein begründeter Fall für eine Umtriebsentschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt (BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 41 zu Art. 95 ZPO).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'300.00 wird dem Kläger auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:

[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 19. Juni 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Dos Santos Teodoro