



<b>Fall-Nr.:</b>	BO.2023.20
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	05.07.2024
<b>Entscheiddatum:</b>	23.05.2024

### **Entscheid Kantonsgericht, 23.05.2024**

**Art. 22a LPG (SR 221.213.2): Nimmt der Pächter auf dem Pachtgrundstück Erneuerungen und Änderungen i.S.v. Art. 22a Abs. 1 LPG vor, bildet die Schriftlichkeit Voraussetzung für die Gültigkeit der erforderlichen Zustimmung des Verpächters. Die mündliche Zustimmung vermag dem Zustimmungserfordernis nicht zu genügen (E. III.2a und 4). Art. 2 Abs. 1 ZGB (SR 210): Rechtsmissbräuchliches Verhalten (venire contra factum proprium) verneint (E. III.5). Art. 27 Abs. 1 und 2 LPG: Eine nachgewiesenermassen schwerwiegende Pflichtverletzung des Pächters i.S.v. Art. 22b lit. c i.V.m. Art. 22a Abs. 1 LPG macht eine Erstreckung der Pacht für den Verpächter ohne Weiteres unzumutbar bzw. rechtfertigt eine solche nicht. Eine Interessenabwägung ist nicht vorzunehmen (E. III.6). (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 23. Mai 2024, BO.2023.20) Hinweis: Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (BGer 4A\_367/2024).**

Entscheid siehe PDF



**Kantonsgericht St. Gallen**

III. Zivilkammer

**Entscheid vom 23. Mai 2024**

\_\_\_\_\_  
Geschäfts-  
nummer

BO.2023.20-K3 (VV.2022.78)

\_\_\_\_\_  
Verfahrens-  
beteiligte

**A.\_\_\_\_**

**Kläger und  
Berufungsbeklagter,**

vertreten von Rechtsanwalt D.,

gegen

1. **B.\_\_\_\_**
2. **C.\_\_\_\_**

**Beklagte und  
Berufungskläger,**

beide vertreten von Rechtsanwalt E.,

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Ungültigkeit der Kündigung eines landwirtschaftlichen Pachtver-  
hältnisses/Erstreckung einer landwirtschaftlichen Pacht**



### **Anträge vor Kreisgericht**

#### a) des Klägers

1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 4. Februar 2022 bezüglich Grundstück Nr. 590 (E-GRID CH...) Gemeinde F. und Grundstück Nr. 1009 (E-GRID CH...) Gemeinde G. ungültig ist.
2. Eventualiter sei das Pachtverhältnis bezüglich Grundstück Nr. 590 (E-GRID CH...) Gemeinde F. und Grundstück Nr. 1009 (E-GRID CH...) Gemeinde G. maximal zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Barauslagen von pauschal 4% und Mehrwertsteuer unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beklagten 1 und 2.

#### b) der Beklagten

1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen;
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten des Klägers.

### **Entscheid Kreisgericht H., Einzelrichterin, 1. Abteilung, vom 17. April 2023**

1. Die Klage wird gutgeheissen und es wird festgestellt, dass die Kündigung vom 4. Februar 2022 bezüglich Grundstück Nr. 590 (E-GRID CH...) Gemeinde F. und Grundstück Nr. 1009 (E-GRID CH...) Gemeinde G. nichtig ist.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 3'500.00 haben die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen. Sie wird beim Kläger erhoben und mit dessen Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Die Beklagten haben dem Kläger unter solidarischer Haftbarkeit den Betrag von Fr. 3'500.00 zu ersetzen.
3. Die Beklagten haben den Kläger unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 6'380.00 zu entschädigen.

### **Anträge vor Kantonsgericht**

#### a) der Beklagten und Berufungskläger

1. Der Entscheid vom 17.04.2023 der Einzelrichterin am Kreisgericht H. sei vollumfänglich aufzuheben und die Klage des Berufungsbeklagten vom 22.08.2022 sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten des Berufungsbeklagten, vollumfänglich abzuweisen;
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten des Berufungsbeklagten.



b) des Klägers und Berufungsbeklagten

1. Die Berufung der Beklagten und Berufungskläger 1 und 2 vom 10. Mai 2023 gegen den Entscheid der Einzelrichterin der 1. Abteilung des Kreisgerichts H. vom 17. April 2023 im Verfahren VV.2022.78 betreffend Ungültigkeit der Kündigung eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses / Erstreckung einer landwirtschaftlichen Pacht sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei das Pachtverhältnis bezüglich Grundstück Nr. 590 (E-GRID CH...) Gemeinde F. und Grundstück Nr. 1009 (E-GRID CH...) Gemeinde G. maximal zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Barauslagen von pauschal 4% und Mehrwertsteuer unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beklagten und Berufungskläger 1 und 2.



## Erwägungen

I.

1. A. als Pächter (Kläger) und B. als Verpächter (Beklagter 1) schlossen am 26. März 2017 einen Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke betreffend die Grundstücke Nr. 590, Gemeinde F., und Nr. 1009, Gemeinde G. Als Pachtzins für diese beiden Grundstücke vereinbarten die Parteien Fr. 4'400.00 pro Jahr. Das Pachtverhältnis begann am 1. April 2017 zu laufen und war mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr frühestens auf den 31. März 2023 kündbar, wobei sich der Pachtvertrag ohne (fristgerechte) Kündigung jeweils um sechs Jahre erneuern sollte (kläg.act. 4). C. (Beklagte 2) erlangte erst nach Abschluss des Pachtvertrages Miteigentümerstellung an den verpachteten Grundstücken (vi-act. 15, S. 3, Frage 1).

Der Kläger führte im Verlaufe des Pachtverhältnisses auf dem Pachtgrundstück Nr. 590 Geländeänderungen (mit Felssprengungen verbundene Landabtragung im Umfang von ca. 400 m<sup>3</sup>) durch und verlegte eine Drainageleitung. Das Bauamt F. erliess am 4. April 2019 mangels Baubewilligung eine Baueinstellungsverfügung. Gleichzeitig räumte es die Möglichkeit ein, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. In der Folge bestanden zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen über die mittels Baugesuch zu beantragenden Geländeänderungen. Ein nachträgliches Baugesuch wurde schliesslich nicht eingereicht. Die Beklagten verlangten vom Kläger die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Parzelle Nr. 590. Dieser Aufforderung leistete der Kläger keine Folge. Daraufhin kündigten die Beklagten das Pachtverhältnis am 4. Februar 2022 auf den 31. März 2023.

2. Nach erfolglosem Schlichtungsverfahren bei der Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse H. (vi-act. 1) liess der Kläger am 22. August 2022 eine Klage mit den eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren einreichen, abzielend auf Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung, eventualiter auf Erstreckung des Pachtverhältnisses (vi-act. 2 [Klage]). Mit Klageantwort ihres Rechtsvertreters vom 4. Oktober 2022 beantragten die Beklagten die Abweisung der Klage (vi-act. 7 [Klageantwort]). An der Hauptverhandlung vom 16. November 2022 (vi-act. 15-18) schlossen die Parteien einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt, von welchem die Beklagten am 21. November 2022 Gebrauch machten (vi-act. 19). Im Rahmen des in der Folge angeordneten zweiten Schriftenwechsels (vi-act. 20) hielten die Parteien an ihren bisherigen Rechtsbegehren fest (vi-act. 22 [Replik



vom 23. Januar 2023] und 24 [Duplik vom 2. Februar 2023]). Am 17. April 2023 fällt die Einzelrichterin den eingangs wiedergegebenen Entscheid (vi-act. 25 [vi-Entscheid]), wonach die Kündigung des Pachtverhältnisses vom 4. Februar 2022 nichtig sei.

3. Gegen diesen Entscheid erhoben die Beklagten am 10. Mai 2023 mit den eingangs aufgeführten Begehren Berufung beim Kantonsgericht (B/1 [Berufung]). Der Kläger beantragte mit Berufungsantwort vom 30. Juni 2023 die kostenfällige Abweisung der Berufung, eventualiter sei das Pachtverhältnis maximal zu erstrecken (B/9 [Berufungsantwort]). Mit Schreiben vom 3. Juli 2023 übermittelte die Stellvertreterin des verfahrensleitenden Richters den Beklagten das Doppel der Berufungsantwort mit dem Hinweis, dass eine allfällige Stellungnahme zur Wahrung des rechtlichen Gehörs innert einer Frist von zehn Tagen einzureichen wäre. Zugleich teilte sie den Parteien mit, ein zweiter Schriftwechsel und eine Verhandlung seien nicht vorgesehen und es werde voraussichtlich aufgrund der Akten entschieden (B/11). Daraufhin reichten die Beklagten am 14. Juli 2023 eine weitere Eingabe ein (B/12), welche den Kläger zur Stellungnahme vom 4. Oktober 2023 veranlasste (B/21; nach Fristverlängerungen). Am 11. April 2024 teilte Rechtsanwalt D. unter Beilage der Vollmacht mit, dass ihn der Kläger mit der Wahrung seiner Interessen mandatiert habe (B/24 und B/25).

II.

1. Die von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen für das Berufungsverfahren sind erfüllt (Art. 59 f., Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 sowie Art. 311 Abs. 1 ZPO). Auf die Berufung ist daher einzutreten. Zuständig für die Beurteilung ist die III. Zivilkammer des Kantonsgerichts (Art. 16 Abs. 1 EG-ZPO i.V.m. Art. 14 Abs. 1 lit. d GO).

2.a) Mit der Berufung nach Art. 308 ff. ZPO können die unrichtige Rechtsanwendung und/oder die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Den Berufungskläger trifft dabei eine Begründungspflicht (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Er hat sich daher sachbezogen mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinanderzusetzen und unter Bezugnahme auf die erstinstanzlichen Erwägungen im Einzelnen darzulegen, warum dieser in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (BGer 4A\_651/2012 E. 4.2; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 311 N 36). Fehlt eine hinreichende Begründung, hat dies zur Folge, dass auf die Berufung nicht einzutreten ist (ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, 2013, Art. 311



N 84; STAEHELIN A./BACHOFNER, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 3. Aufl., § 26 N 42; SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, N 601). Ungeachtet der Begründungspflicht gilt allerdings auch im Rechtsmittelverfahren der Grundsatz, dass das Recht von Amtes wegen anzuwenden ist, weshalb die Berufungsinstanz in rechtlicher Hinsicht nicht auf die Prüfung geltend gemachter Rechtsverletzungen beschränkt ist (Art. 57 ZPO; ZPO-Rechtsmittel-KUNZ, Art. 311 N 94; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2. Aufl., N 4.52 und 12.41; SEILER, a.a.O., N 893; vgl. auch REETZ/THEILER, ZPO Komm., Art. 311 N 36, S. 2442 unten).

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), woran auch der im vorliegenden Verfahren geltende einfache Untersuchungsgrundsatz nichts ändert (vgl. BGE 138 III 625 E. 2.2). Die zumutbare Sorgfalt setzt dabei voraus, dass jede Partei im erstinstanzlichen Verfahren den Sachverhalt sorgfältig und umfassend darlegt und alle Elemente vorbringt, die zum Beweis der erheblichen Tatsachen geeignet sind. Die Partei, welche vor der Berufungsinstanz neue Tatsachen und/oder Beweismittel (sog. Noven) vorbringen will, hat daher präzise darzulegen und zu beweisen, dass die genannten Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sind (BGer 5A\_141/2019 E. 5.2; BGer 5A\_763/2018 E. 2.1.3.3; BGer 5A\_756/2017 E. 3.3).

b) Soweit für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens relevant, wird auf diese Grundsätze im entsprechenden Sachzusammenhang zurückzukommen sein.

3.a) Gemäss dem aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessenden sogenannten Replikrecht ist eine Partei berechtigt, von jeder dem Gericht eingereichten Stellungnahme der Gegenseite Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern, und zwar unabhängig davon, ob die Stellungnahme neue Tatsachen oder Argumente enthält und ob sie das Gericht tatsächlich zu beeinflussen vermag. Dieses Replikrecht führt dazu, dass ein Berufungskläger nach Erstattung der Berufungsantwort zu den darin gemachten Ausführungen selbst dann Stellung beziehen darf, wenn das Gericht keinen zweiten Schriftenwechsel oder eine Verhandlung angeordnet hat. Allerdings wird eine solche Stellungnahme inhaltlich nur soweit berücksichtigt, als sie Ausführungen enthält, die nicht schon früher hätten vorgebracht werden können und müssen. Dabei hat sich der Berufungskläger unverzüglich zu äussern und, weil es nicht Aufgabe des Gerichts ist, danach zu forschen, darzutun, inwiefern der Gehörsanspruch die weitere Eingabe rechtfertigt. Die Replik darf im Übrigen nicht dazu verwendet werden, die Berufung zu ergänzen oder zu verbessern (BGE 142



III 413 E. 2.2.4; BGE 142 III 48 E. 4.1.1; BGE 139 I 189 E. 3.2; BGE 137 I 195 E. 2.3.1; vgl. auch REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 316 N 8 und 45 sowie Art. 317 N 12 und 25; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 4.63).

b) Die Beklagten legen nicht dar, inwiefern sie mit ihren Ausführungen in der nachträglichen Eingabe vom 14. Juli 2023 (B/12) zu Noven in der Berufungsantwort Stellung nehmen wollen. Zudem ist auch nicht ersichtlich, dass Letztere sonstwie eine weitere Stellungnahme zur Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör erfordert hätte. Die in der nachträglichen Eingabe enthaltenen Ausführungen laufen denn im Wesentlichen auch auf eine nach dem Gesagten unzulässige Ergänzung der Berufung hinaus, soweit sie sich nicht ohnehin mit schon früher Vorgetragenem decken. Die betreffenden Darlegungen haben deshalb unbeachtlich zu bleiben und Erörterungen dazu sowie zu allfälligen darin enthaltenen unechten Noven erübrigen sich. Entsprechendes gilt für die Stellungnahme des Klägers vom 4. Oktober 2023 (B/21).

4. Gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. a und b Ziff. 1 ZPO stellt das Gericht in Angelegenheiten der landwirtschaftlichen Pacht den Sachverhalt (bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.00 bzw. wenn – wie hier – der Kündigungsschutz betroffen ist, unabhängig vom Streitwert) von Amtes wegen fest. Es handelt sich dabei um den beschränkten, sozialpolitisch begründeten Untersuchungsgrundsatz, der vor allem zum Ausgleich eines Machtgefälles zwischen den Parteien oder ungleichen juristischen Kenntnissen geschaffen wurde. Der (abgeschwächte) Untersuchungsgrundsatz ändert nichts daran, dass die Parteien die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung tragen. Die Parteien sind nicht davon befreit, bei der Feststellung des entscheidewesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen. Das Gericht ist nur einer erhöhten Fragepflicht unterworfen und kommt den Parteien mit spezifischen Fragen zur Hilfe, damit die erforderlichen Behauptungen und die entsprechenden Beweismittel genau aufgezählt werden (BGE 141 III 569 E. 2.3.2). Das Gericht ist zwar nicht an die Tatsachenbehauptungen und Beweismittelanträge der Parteien gebunden (BGE 142 III 402 E. 2.1; BGE 139 III 457 E. 4.4.3.2). Es ist aber zugleich auch nicht befugt, aus eigenem Antrieb zu ermitteln. Ist eine Partei durch einen Anwalt vertreten, kann und muss sich das Gericht ihr gegenüber wie bei Geltung der Verhandlungsmaxime zurückhalten (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGer 4A\_183/2023 E. 5.1). Sodann ändert der Untersuchungsgrundsatz auch nichts an der formellen Beweislast. Kann das Bestehen einer entscheidenerheblichen Tatsache durch das Gericht weder bejaht noch verneint werden, entscheidet es trotz Untersuchungsgrundsatz gemäss Art. 8 ZGB nach Beweislastgesichtspunkten (BGer 4C.283/



1999 E. 2b; HAUCK, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., Art. 247 N 37).

III.

1.a) Im Streit steht zunächst, ob die von den Beklagten am 4. Februar 2022 ausgesprochene Kündigung des Pachtvertrages gültig ist. Bejahendenfalls ist anschliessend zu prüfen, ob das Pachtverhältnis zu erstrecken ist.

b) Auszugehen ist von folgendem, nicht mehr umstrittenen Sachverhalt: Der Kläger nahm im Jahr 2019 auf dem Pachtgrundstück Nr. 590 Geländeänderungen im Umfang von rund 400 m<sup>3</sup> vor, welche mit Felssprengungen verbunden waren. Diese Arbeiten waren allerdings nicht vollumfänglich mit dem Beklagten 1 abgesprochen. Dieser war vom Kläger lediglich darüber informiert worden, dass er, der Kläger, Geländeänderungen im Umfang von rund 100 m<sup>3</sup> vornehmen werde. Damit zeigte sich der Beklagte 1 einverstanden in der Meinung, dass solche nicht bewilligungspflichtig seien. Nach der Baueinstellungsverfügung der Gemeinde F. vom 4. April 2019 erklärte sich der Beklagte 1 zunächst mit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs einverstanden und forderte den Kläger auf, ein solches einzureichen. Der Kläger beabsichtigte, mit dem Baugesuch auch zusätzliche Geländeänderungen, zu den bereits durchgeführten, zu beantragen. Damit war der Beklagte 1 (letztendlich) nicht einverstanden. Ein Baugesuch wurde nicht eingereicht. Am 13. Oktober 2021 verlangte der Beklagte 1 vom Kläger die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Parzelle Nr. 590 und drohte im Falle der Missachtung die Kündigung des Pachtvertrages an. Nachdem der Kläger der Wiederherstellungsaufforderung keine Folge leistete, kündigten die Beklagten das Pachtverhältnis am 4. Februar 2022 auf den 31. März 2023. Sie begründeten dies damit, dass der Kläger eigenmächtige Geländeänderungen auf dem gepachteten Grundstück vorgenommen habe, welche nicht mit ihnen abgesprochen gewesen seien, und er den von ihnen verlangten Rückbau verweigert habe (vgl. vi-Entscheid, S. 12; Berufung, S. 4 ff.; Berufungsantwort, S. 4 ff.).

c) Soweit die Tatsachendarstellungen des Klägers in der Berufungsantwort (S. 3 ff.) von der vorstehenden Sachlage abweichen, hat dies mangels Begründung unbeachtlich zu bleiben. Denn der Kläger wiederholt damit lediglich seine Behauptungen aus dem vorinstanzlichen Verfahren (vgl. vi-act. 16, S. 2 ff.; vi-act. 22, S. 5 ff.), ohne aufzuzeigen, inwiefern die Tatsachenfeststellungen der Vorinstanz nicht zutreffend sein sollen. Der Klä-



ger, der in erster Instanz (teilweise) obsiegte und als Berufungsbeklagter eine Gutheissung der Berufung befürchten muss, ist gehalten, allfällige vor erster Instanz gestellte Eventualbegehren zu erneuern, Anträge im Beweispunkt zu stellen, nach Massgabe von Art. 317 ZPO neue Tatsachen und neue Beweismittel vorzutragen, ihm nachteilige Sachverhaltsfeststellungen zu rügen und auf eigene Eventualstandpunkte hinzuweisen. Dabei gelten die gleichen Begründungsanforderungen wie für die Berufungsschrift (BGer 4A\_258/2015 E. 2.4.2; BGer 5A\_660/2014 E. 4.2, je m.w.H.), wobei ein blosser Verweis auf die erstinstanzlichen Rechtsschriften und Belege nicht genügt (BGer 4A\_651/2012 E. 4.2; zu den Begründungsanforderungen vgl. auch E. II/2.a).

2.a) Auf das vorliegende Pachtverhältnis ist das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) anwendbar (vgl. Art. 276a OR und Art. 1 Abs. 1 LPG). Nach Art. 22a LPG darf der Pächter 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 (Abs. 1). Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Abs. 2). Art. 22a LPG trägt dem Umstand Rechnung, dass der Wert des Pachtobjekts durch Erneuerungen und Änderungen an der Sache verändert werden kann. Solche Vorkehrungen bedürfen deshalb der Zustimmung des Verpächters. Nimmt der Pächter solche ohne schriftliche Zustimmung vor, verletzt er seine Pflicht (Art. 22b lit. c LPG). Dies führt insbesondere dazu, dass er bei Beendigung der Pacht seine Entschädigungsansprüche für Verbesserungen am Pachtgegenstand nach Art. 23 Abs. 2 LPG verliert und höchstens einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung des Verpächters hat. Zudem kann der Verpächter stets die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen (vgl. Art. 22b lit. c LPG; STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Aufl., N 484 und 488).

Die Schriftlichkeit ist Voraussetzung für die Gültigkeit der Zustimmung nach Art. 22a Abs. 1 LPG. Die mündliche Zustimmung hilft dem Pächter nicht, auch wenn er sie nachweisen kann. Der Verpächter kann der Änderung auch nachträglich schriftlich zustimmen (STUDER/HOFER, a.a.O., N 489 f.; CHK–KESSLER, 4. Aufl., Art. 289a OR N 1 und 4; BSK OR I-STUDER/KOLLER, 7. Aufl., Art. 289a N 4 ff.; ferner: ZK-HIGI, 3. Aufl., Art. 289a OR N 5 f.).

b) Die Kündigung eines Pachtvertrages hat schriftlich zu erfolgen und ist auf Verlangen zu begründen. Die Kündigungsfrist beträgt, soweit das Gesetz nichts anderes be-



stimmt, ein Jahr und es kann nur auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden (vgl. Art. 16 Abs. 1-3 LPG).

3. Die Vorinstanz erachtete die Kündigung des Pachtverhältnisses durch die Beklagten als rechtsmissbräuchlich i.S.v. Art. 2 Abs. 2 ZGB und folglich als nichtig. Sie begründete dies in Kürze damit, dass der Beklagte 1 den Kläger zuerst aufgefordert habe, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen und dessen Unterzeichnung zugesichert habe. Diese Zustimmung habe der Beklagte 1 dann aber widerrufen und schliesslich dem Kläger vorgeworfen, dass er kein Baugesuch eingereicht habe. Insgesamt erscheine das Verhalten der Beklagten derart widersprüchlich, dass die Kündigung des Pachtverhältnisses als rechtsmissbräuchlich und somit als nichtig angesehen werden müsse (vi-Entscheid, S. 18 f.).

Die Beklagten bemängeln den vorinstanzlichen Entscheid sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht. Auf die verschiedenen Beanstandungen wird nachfolgend eingegangen, soweit sie für den Ausgang des Verfahrens bedeutsam sind.

4.a) Die Beklagten wenden sich gegen die vorinstanzliche Feststellung, dass sie dem Kläger unter der Bedingung, dass die Gemeinde das Baugesuch bewillige, die nach Art. 22a LPG erforderliche Zustimmung zu den bereits durchgeführten Geländearbeiten erteilt hätten. In ihrer Zustimmung zum Baugesuch sei nicht auch eine Zustimmung zu den vorgenommenen Geländeänderungen zu erblicken. Sondern sie hätten damit lediglich ein Einverständnis zu den bereits erfolgten Arbeiten in Aussicht gestellt (Berufung, S. 5 f.).

Die Vorinstanz erblickte die (bedingte) Zustimmung der Beklagten zu den bereits erfolgten Geländeänderungen darin, dass die Beklagten mit einem nachträglichem Baugesuch einverstanden gewesen seien und den Kläger aufgefordert hätten, ein solches einzureichen. Eine Baubewilligung werde sachlogisch nur dann beantragt, wenn ein Antragssteller mindestens bereit sei, ein entsprechendes Bauwerk auf seinem Grund und Boden zu dulden. Die mündliche Aufforderung, ein Baugesuch einzureichen sowie die Bereitschaft, ein solches zu unterzeichnen, reiche unter den gegebenen Umständen inhaltlich für eine Bewilligung nach Art. 22a LPG aus (vi-Entscheid, S. 7 f. und 14 f.).

aa) Die Vorinstanz qualifizierte die durchgeführten Geländeänderungen als Arbeiten i.S.v. Art. 22a LPG und somit als Erneuerungen und Änderungen am Pachtgegenstand, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen (vi-Entscheid, S. 14; STUDER/



HOFER, a.a.O., N 484). Soweit der Kläger im Berufungsverfahren nach wie vor die Auffassung vertritt, die durchgeführten und weiteren von ihm beabsichtigten Geländearbeiten seien aufgrund von Mängeln am Pachtgrundstück erforderlich (gewesen) und sich damit sinngemäss auf den Standpunkt stellt, es handle sich dabei um Hauptreparaturen i.S.v. Art. 22 LPG (Klage, S. 6; vi-act. 16, S. 4 und 11; Berufungsantwort, S. 3 ff.; vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., N 461 ff.), ist darauf mangels Begründung nicht einzugehen (vgl. E. II/2.a und E. III/1.c). Der Kläger geht in der Berufungsantwort in keiner Weise darauf ein, weshalb die vorinstanzliche Auffassung nicht zutreffen sollte. Seiner Begründungspflicht kommt er somit nicht nach (vgl. E. II/2.a). Im Übrigen ist – wie sich nachfolgend zeigen wird – auch nicht ersichtlich, dass die vorinstanzliche Beurteilung in dieser Hinsicht nicht richtig sein sollte.

Nachfolgend ist somit auch als feststehend zu betrachten, dass es sich bei den durchgeführten Geländeänderungen um solche i.S.v. Art. 22a LPG handelt, welche einer schriftlichen Zustimmung des Verpächters bedürfen (Abs. 1). Die Schriftlichkeit bildet entgegen der vorinstanzlichen Auffassung (vi-Entscheid, S. 15) allerdings Gültigkeitserfordernis i.S.v. Art. 11 Abs. 2 OR für die Zustimmung (ZK-HIGI, Art. 289a OR N 5; STUDER/HOFER, a.a.O., N 489 f.; CHK–KESSLER, Art. 289a OR N 1 und 4; BSK OR I-STUDER/KOLLER, Art. 289a N 4 ff.).

Demzufolge vermögen die von der Vorinstanz angeführten mündlichen Zusicherungen des Beklagten 1 (vgl. vi-Entscheid, S. 7 f. und 14 f.) dem Zustimmungserfordernis von Art. 22a Abs. 1 LPG von vornherein nicht zu genügen. Wie bereits ausgeführt, würde selbst die nachgewiesene mündliche Zustimmung nichts daran ändern, dass die ausgeführten Geländeänderungen eine Pflichtverletzung des Klägers darstellen. Dies führt im Übrigen auch dazu, dass selbst die unumstritten mündlich abgesprochenen Geländeänderungen im Umfang von rund 100 m<sup>3</sup> als nicht genehmigt nach Art. 22a Abs. 1 LPG gelten. Vor diesem Hintergrund braucht auf die Ausführungen der Vorinstanz im Zusammenhang mit den mündlichen Zusicherungen nicht mehr weiter eingegangen zu werden.

bb) Da unumstritten ist, dass keine vorgängige schriftliche Zustimmung für die ausgeführten Geländeänderungen vorliegt, bleibt näher zu betrachten, ob die dafür erforderliche schriftliche Zustimmung nachträglich erteilt wurde. Die Beweislast dafür liegt beim Kläger.

Der Kläger führte im vorinstanzlichen Verfahren aus, der Beklagte 1 habe sich mit den vorgenommenen Geländeänderungen einverstanden erklärt, selbst nachdem die Ge-



meinde F. eine Baueinstellungsverfügung erlassen habe. Der Kläger bezieht sich dabei auf die Schreiben des Beklagten 1 an die Gemeinde F. vom 6. April 2019 (kläg.act. 10) und an ihn, den Kläger, vom 13. Oktober 2021 (kläg.act. 11). Zudem wohnten die Beklagten, so der Kläger weiter, unmittelbar angrenzend an den Pachtgegenstand und hätten somit laufend gesehen, welche Arbeiten er ausführe. Dennoch hätten die Beklagten nicht dagegen interveniert. Erst als die Arbeiten einen grösseren Umfang als ursprünglich vorgesehen angenommen hätten, habe sich der Beklagte 1 diesen widersetzt und sich geweigert, das Baugesuch zu unterzeichnen (Klage, S. 4; vi-act. 16, S. 8; vi-act. 22, S. 4). Diese Behauptungen wurden von den Beklagten bestritten (Klageantwort, S. 8; vi-act. 17, S. 3, vi-act. 24, S. 4 f. und 9 f.).

Fraglich erscheint zunächst, ob der Kläger überhaupt (rechtsgenügend) behauptete, dass eine schriftliche Zustimmung der Beklagten vorliege und worin eine solche zu erblicken wäre. Auch im Geltungsbereich des beschränkten Untersuchungsgrundsatzes obliegt es den (anwaltlich vertretenen) Parteien, die entscheidungsrelevanten Tatsachen zu behaupten und gegebenenfalls zu bestreiten sowie die notwendigen Beweise einzureichen bzw. zu beantragen (vgl. E. II/4). Da sich nachstehend zeigen wird, dass keine schriftliche Zustimmung gemäss Art. 22a Abs. 1 LPG vorliegt, kann dieser Punkt letztlich offenbleiben.

aaa) Als schriftliche Zustimmung gemäss Art. 22a Abs. 1 LPG fallen die beiden vom Kläger angeführten Schreiben in Betracht. Dabei handelt es sich zum einen um ein Schreiben des Beklagten 1 an die Gemeinde F. vom 6. April 2019, welches kurz nach der Baueinstellungsverfügung vom 4. April 2019 verfasst wurde. Darin heisst es im Wesentlichen, dass nachträglich ein Baugesuch für das Grundstück Nr. 590 [...] für das Abtragen des Geländes eingereicht werde. Er, der Beklagte 1, bitte höflich um ein entsprechendes Baugesuch, damit sein Pächter so schnell wie möglich die Arbeiten beenden könne (kläg.act. 10). Damit teilte der Beklagte 1 der Gemeinde (und nicht dem Kläger) einzig und unmissverständlich mit, dass die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs vorgesehen sei. Dass der Beklagte 1 den durch den Kläger auf seinem Grundstück bereits vorgenommenen Geländearbeiten zugestimmt hätte, kann dem (Wortlaut des) Schreiben(s) hingegen nicht entnommen werden. Die klaren Äusserungen sind nicht auslegungsbedürftig. Weiter macht der Kläger keine Umstände geltend, welche andere (Rück-)Schlüsse auf die Willenskundgabe des Beklagten 1 zulassen würden, und solche sind auch nicht ersichtlich. Somit kann kein Zweifel daran bestehen, dass der Wortlaut des Schreibens den wirklichen Willen des Beklagten 1 wiedergibt, der allein darauf lautete, der Gemeinde mitzuteilen, dass die Einreichung eines Baugesuchs vorgesehen sei (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR; BGE 144 III 93 E. 5.2.1 ff.; BSK OR I-WIEGAND, 7. Aufl., Art. 18 N 4 und 18 ff. m.w.H.).



Auch die Vorinstanz ging im Übrigen nicht davon aus, dass es sich bei diesem Schreiben um eine schriftliche Zustimmung i.S.v. Art. 22a Abs. 1 LPG gehandelt habe (vi-Entscheid, S. 8).

Eine schriftliche Zustimmung zu den durchgeführten Geländeänderungen aus dem Schreiben abzuleiten, ist zudem auch deshalb nicht sachgerecht, weil zu unterscheiden ist zwischen dem öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren, in welchem die Gemeinde gegenüber der Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft hoheitlich auftritt, und dem privatrechtlichen Pachtverhältnis, in welchem sich der Kläger und die Beklagten gleichgeordnet gegenüberstehen. Auch daraus ergibt sich, dass eine allfällige Mitunterzeichnung des Baugesuchs des Pächters durch den Grundeigentümer (vgl. Art. 21 Abs. 1 PBV [sGS 731 11]) bzw. deren in Aussicht stellen nicht mit der privatrechtlichen Zustimmung gemäss Art. 22a Abs. 1 LPG gleichgesetzt werden darf. Die Bereitschaft des Beklagten 1 zur Unterzeichnung des Baugesuchs für die schon vorgenommenen Geländeänderungen und damit zur Bereinigung des öffentlich-rechtlichen Verfahrens (nachträgliche Legalisierung der vorgenommenen Arbeiten mittels Baubewilligung [Berufung, S. 5 f. und 10 f.]) ist vor diesem Hintergrund zu sehen, zumal ihm als (damals alleinigem) Grundeigentümer in der Baueinstellungsverfügung die Straffolgen nach Art. 292 StGB und somit Nachteile angedroht wurden (vgl. kläg.act. 8).

Nicht zu übersehen ist sodann, dass die privatrechtliche Zustimmung nach Art. 22a Abs. 1 LPG zudem weitergehende Folgen bezüglich der weiteren Abwicklung des Pachtverhältnisses hat. So führt das Fehlen der schriftlichen Zustimmung dazu, dass die Beklagten vom Kläger die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen können (Art. 22a Abs. 2 LPG e contrario), sich die Kündigungsfrist halbiert (Art. 22b LPG) und der Kläger bei Beendigung der Pacht von den Beklagten keine Entschädigung für die allfällige Geländeverbesserung verlangen kann (Art. 23 Abs. 2 LPG e contrario). Auch diese Aspekte machen klar, dass aus der (in Aussicht gestellten) Zustimmung zum öffentlich-rechtlichen Baugesuch nicht auf eine nachträgliche Zustimmung zu den bereits ausgeführten Arbeiten in privatrechtlicher Hinsicht geschlossen werden darf, zumal letzteres für die Beklagten mit einem Verlust von Ansprüchen gegenüber dem Kläger und mit Ansprüchen des Klägers ihnen gegenüber verbunden gewesen wäre. So könnten die Beklagten im Falle des Vorliegens der schriftlichen Zustimmung die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden wäre (vgl. Art. 22a Abs. 2 LPG). Zudem könnte der Kläger bei Beendigung der Pacht eine angemessene Entschädigung für die vorgenommenen Verbesserungen verlangen (vgl. Art. 23 Abs. 2 LPG).



Entsprechendes müsste im Übrigen auch für den Fall einer "bloss" mündlichen Zustimmung gelten. Aus Gesprächen über Einreichen und Inhalt eines geplanten öffentlich-rechtlichen Baugesuchs kann und darf aus den vorgenannten Gründen nicht auf eine privatrechtliche Zustimmung i.S.v. Art. 22a Abs. 1 LPG geschlossen werden. Die vorinstanzliche Auffassung erweist sich somit auch unter diesem Aspekt als nicht stichhaltig.

bbb) Zum anderen fällt das vom Kläger ebenfalls angeführte Schreiben vom 13. Oktober 2021 (kläg.act. 11) als schriftliche Zustimmung nach Art. 22a Abs. 1 LPG in Betracht. In diesem Schreiben forderte der Beklagte 1 den Kläger gestützt auf Art. 22b lit. c LPG zur Wiederherstellung des früheren Zustandes auf und drohte ihm im Unterlassungsfalle die Kündigung des Pachtverhältnisses an. Zudem teilte der Beklagte 1 mit, dass er mit dem Vorschlag des Klägers betreffend die Auffüllarbeiten nicht einverstanden sei und keine weiteren Veränderungen an seinem Land dulde. Dem Inhalt dieses Schreibens kann klarerweise weder ausdrücklich noch sinngemäss eine Zustimmung zu den durchgeführten Geländeänderungen entnommen werden.

ccc) Der Kläger stellt keine weiteren (genügenden) Behauptungen betreffend die erforderliche schriftliche Zustimmung zu den vorgenommenen Geländeänderungen auf. Er geht insbesondere mit keinem Wort auf die übrigen von ihm aufgeführten Beweismittel ein und erklärt nicht, inwiefern diese eine schriftliche Zustimmung darstellen sollen oder eine solche daraus abzuleiten wäre (Klage, S. 4; vi-act. 16, S. 2 f. und 8, vi-act. 22, S. 4), was darüber hinaus auch nicht der Fall ist. Ferner kann dem Umstand, dass die Beklagten nicht gegen die für sie angeblich sichtbaren Geländearbeiten intervenierten (vi-act. 16, S. 2 und 8), schon deshalb kein Zustimmungsscharakter zukommen, weil es am Kläger gewesen wäre, die Zustimmung nach Art. 22a Abs. 1 LPG einzuholen und nicht an den Beklagten, unbefugten Arbeiten Einhalt zu gebieten.

b) Nach dem Vorstehenden ist die vorinstanzliche Tatsachenfeststellung insofern zu korrigieren, dass die Beklagten die gemäss Art. 22a Abs. 1 LPG erforderliche schriftliche Zustimmung zu den vom Kläger bereits vorgenommenen Geländeänderungen nicht erteilten und eine solche deshalb nicht vorlag.

c) Da sich nachfolgend zeigen wird, dass die weiteren Sachverhaltsrügen der Beklagten für den Ausgang des Verfahrens nicht von Bedeutung sind, erübrigt es sich, diese zu prüfen.



5.a) Die Vorinstanz erachtete die Kündigung des Pachtverhältnisses vom 4. Februar 2022 per 31. März 2023 als rechtsmissbräuchlich i.S.v. Art. 2 Abs. 1 ZGB und folglich als nichtig (vi-Entscheid, S. 13 ff.). Diese rechtliche Einordnung beruht allerdings auf der vorstehend widerlegten Sachlage, dass die Beklagten den vorgenommenen Geländeänderungen des Klägers i.S.v. Art. 22a Abs. 1 LPG nachträglich zustimmten.

Nachfolgend ist die Gültigkeit der Kündigung gestützt auf den neu festgestellten Sachverhalt, wonach keine Zustimmung i.S.v. Art. 2 Abs. 1 LPG besteht, zu prüfen. Dass es sich dabei um eine ordentliche Kündigung gemäss Art. 16 LPG handelt, welche frist- und formgerecht erfolgte, blieb richtigerweise unbestritten (vi-act. 4, Ziff. 3; vi-Entscheid, S. 13).

b) Nach Art. 2 Abs. 2 ZGB findet der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz. Soweit vorliegend interessierend, ist die Geltendmachung eines Rechts missbräuchlich, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch erweckte berechnete Erwartungen enttäuscht (sog. *venire contra factum proprium*; BGE 140 III 481 E. 2.3.2; BGE 125 III 257 E. 2a). Widersprüchliches Verhalten kann aber auch ohne Enttäuschung berechtigter Erwartungen in einer gegenwärtigen, in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweise gesehen werden (BGE 138 III 401 E. 2.2). Art. 2 Abs. 2 ZGB dient als korrigierender "Notbehelf" für diejenigen Fälle, in denen formales Recht zu materiell krassem Unrecht führen würde (BGE 143 III 666 E. 4.2 m.w.H.; BGE 134 III 52 E. 2.1; BGE 143 III 279 E. 3.1; BGE 139 III 24 E. 3.3; BSK ZGB I-LEHMANN/HONSELL, 7. Aufl., Art. 2 N 43 ff.; BK-HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, 2012, Art. 2 ZGB N 268 ff.).

c/aa) Der Beurteilung der Rechtsmissbräuchlichkeit ist die in E. III/1.b dargelegte Sachlage zugrunde zu legen, ergänzt durch den bedeutsamen Umstand, dass der Kläger die Geländeänderungen ohne die erforderliche Zustimmung der Beklagten vornahm. Zu vergegenwärtigen ist dabei, dass die in Aussicht gestellte Zustimmung zum öffentlich-rechtlichen Baugesuch nicht mit der privatrechtlichen Zustimmung nach Art. 22a Abs. 1 LPG gleichgesetzt werden darf. Vor diesem Hintergrund ist in Bezug auf die Haltung der Beklagten gegenüber den vom Kläger ausgeführten Geländeänderungen auf ihrem Grundstück kein abweichendes Verhalten erkennbar. Sie gaben weder vor noch direkt nach der Baueinstellungsverfügung noch zu irgendeinem späteren Zeitpunkt ihre (schriftliche) Zustimmung dazu. Damit aber blieben sie dazu berechnete, vom Kläger die Wiederherstellung des früheren Zustandes ihres Grundstücks zu verlangen (Art. 22a Abs. 2 LPG *e contrario*). Dass die Beklagten ihre anfänglich in Aussicht gestellte Zustimmung zum



öffentlich-rechtlichen Baugesuch später vollumfänglich zurückzogen, konnte hinsichtlich der hier interessierenden – ohnehin nicht erteilten – privatrechtlichen Zustimmung somit nicht widersprüchlich sein. Da die Beklagten diese Zustimmung zu keiner Zeit erteilten, konnten sie diese auch nicht widerrufen. Damit aber erweisen sich die Aufforderung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes (vgl. Art. 22a Abs. 2 LPG e contrario), verbunden mit der Kündigungsandrohung sowie die anschliessend ausgesprochene Kündigung nicht als widersprüchliches Verhalten. Insgesamt ist somit nicht ersichtlich, inwiefern die ordentliche Kündigung der Beklagten rechtsmissbräuchlich i.S.v. Art. 2 Abs. 2 ZGB sein soll.

Darüber hinaus ist es zwar verständlich, dass die Wiederherstellung des früheren Zustandes für den Kläger ärgerlich und mit Aufwand verbunden ist. Zu beachten ist aber, dass er die Bodenveränderungen im Umfang von rund 400 m<sup>3</sup> ohne die gesetzlich zwingend vorgeschriebene (schriftliche) Zustimmung der Beklagten durchführte. Als Verpächter und Eigentümer haben die Beklagten Anspruch darauf mitzubestimmen, wenn an ihrem Eigentum Erneuerungen oder Änderungen, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen, vorgenommen werden sollen. Die Ansichten von Verpächter und Pächter über eine zu treffende Massnahme und deren Nutzen können durchaus unterschiedlicher Natur sein. In diesem Fall soll dem Eigentümer das Entscheidungsrecht zustehen (BSK OR I-STUDER/KOLLER, Art. 289a N 2a f.). Insofern kann hier auch nicht von einem (krass) stossenden Ergebnis gesprochen werden, welches einen korrigierenden Eingriff rechtfertigen würde.

bb) Ergänzend erwähnt sei, dass die Rechtsordnung keinen allgemeinen Grundsatz der Gebundenheit an das eigene Handeln kennt. Im Prinzip ist es jedermann gestattet, sein Verhalten und seine Meinung aufgrund besserer Einsicht im Laufe der Zeit zu ändern. Ist etwa eine Rechtslage unklar oder zweifelhaft, so widerspricht es nicht Treu und Glauben, wenn jemand widersprüchliche Positionen einnimmt, um seine Rechte unabhängig vom Ausgang einzelner Rechtsstandpunkte optimal zu wahren (BGE 115 II 331 E. 5a; BK-HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, Art. 2 ZGB N 268; BSK ZGB I-LEHMANN/HONSELL, Art. 2 N 43a m.w.H.). Demzufolge wäre wohl selbst der Widerruf der von den Beklagten in Aussicht gestellten Zustimmung zum Baugesuch – welche im vorliegenden Verfahren allerdings, wie aufgezeigt, nicht zu beurteilen ist – nicht als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren. Dies umso weniger als der Kläger ein weitergehendes Baugesuch anstrebte, als für die blosser Legalisierung und Fertigstellung der bereits angefangenen Geländeänderungen nötig gewesen wäre, und sich die Situation insofern anders als zum Zeitpunkt der von den Beklagten in Aussicht gestellten Zustimmung zum Baugesuch (kläg.act. 10)



darstellte. Dass die Beklagten die Unterstützung eines weitergehenden Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren konkret in Aussicht gestellt hätten, ist hingegen – falls überhaupt behauptet (vgl. vi-act. 22, S. 4) – zumindest nicht nachgewiesen (vgl. insbesondere kläg.act. 13 und 21). Dies kann im vorliegenden Verfahren allerdings offenbleiben, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

cc) Schliesslich kommt der Begründung der Kündigung (vgl. Art. 16 Abs. 1 LPG) unter dem Aspekt der Gültigkeit keine Bedeutung zu, da es sich dabei um eine blosse Ordnungsvorschrift handelt. Die Vorschrift soll der anderen Partei die Abwägung ermöglichen, ob und welche Pächterstreckung sie verlangen will (STUDER/HOFER, a.a.O., N 372 f.; BSK OR I-STUDER/KOLLER, Art. 296 N 6).

d) Im Ergebnis erweist sich die Kündigung des Pachtverhältnisses vom 4. Februar 2022 nicht als nichtig. Der vorinstanzliche Entscheid ist somit gesamthaft aufzuheben.

6. Der Kläger beantragt im Eventualstandpunkt, das Pachtverhältnis sei maximal zu erstrecken. Da die Vorinstanz die Kündigung als nichtig erklärte, hatte sie darüber nicht zu befinden.

a) Bei Aufhebung des angefochtenen Entscheids kann das Berufungsgericht neu entscheiden oder die Sache an die Vorinstanz zurückweisen, wenn ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt wurde oder der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist (Art. 318 Abs. 1 lit. b und c ZPO). Die Rückweisung an die erste Instanz hat aus prozessökonomischen Gründen und in Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Beschleunigungsgebots (Art. 29 Abs. 1 BV) die Ausnahme zu bleiben (BGE 137 III 617 E. 4.3). Die Bestimmung ist als Kann-Vorschrift formuliert und überlässt demnach den Entscheid über die Rückweisung dem pflichtgemässen Ermessen der Rechtsmittelinstanz (BGer 4A\_103/2015 E. 3.2; BGer 4A\_615/2013 E. 6.1; SEILER, a.a.O., N 1519; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 12.59).

Für die Prüfung der Pächterstreckung sind keine weiteren Abklärungen zum Sachverhalt notwendig, so dass die Angelegenheit spruchreif erscheint. Ausserdem besteht – wie sogleich darzulegen sein wird – eine klare Rechtslage ohne Raum für richterliches Ermessen. Eine Rückweisung an die Vorinstanz würde das Verfahren deshalb unnötig verlängern und es ist direkt zu entscheiden.



b) Nach Art. 26 Abs. 1 LPG kann die gekündigte Partei innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen. Gemäss Art. 27 LPG erstreckt der Richter die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist (Abs. 1). Hat, wie hier, der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Dies ist unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat (Abs. 2 lit. a). Ausgeschlossen ist die Erstreckung der Pacht somit, wenn der Verpächter nachweist, dass der Grund für die Kündigung in der Pflichtverletzung des Pächters liegt (STUDER/HOFER, a.a.O., N 569). Diesfalls besteht kein Raum für richterliches Ermessen. Die Pflichtverletzungen des Pächters sind in Art. 22b LPG geregelt. Bei einem Verstoss gegen die in dieser Bestimmung aufgeführten Pflichten liegt grundsätzlich eine schwerwiegende Pflichtverletzung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG vor (STUDER/HOFER, a.a.O., N 576). Das Gericht hat allerdings zu prüfen, wie weit der betreffende Tatbestand gegeben ist (STUDER/HOFER, a.a.O., N 548 und 558; BSK OR I-STUDER/KOLLER, Art. 300 N 4a). Es liegt am Verpächter, die Umstände zu beweisen, aus denen ihm die Erstreckung unzumutbar erscheint (STUDER/HOFER, a.a.O., N 568; BSK OR I-STUDER/KOLLER, Art. 300 N 4).

c) Der Kläger verlangt, das Pachtverhältnis sei maximal zu erstrecken. Er sei für seinen Landwirtschaftsbetrieb, mit welchem er Bio Weide Beef produziere, dringend auf das von den Beklagten gepachtete Land angewiesen. Falle dieses Land weg, verliere er 30,3% der von ihm bewirtschafteten Fläche, was einen wesentlichen Einfluss auf seinen Tierbestand habe. Die wirtschaftliche Basis des Betriebs würde massiv geschmälert und seine wirtschaftliche Situation beeinträchtigt. Von unerlaubten Geländeänderungen könne nicht die Rede sein. Die geltend gemachten Kündigungsgründe entsprächen nicht den Tatsachen (Berufungsantwort, S. 17 ff.; Klage, S. 2 und 5; vi-act. 16, S. 6 und 10; vi-act. 22, S. 4 und 8 f.).

Die Beklagten wenden sich gegen die beantragte Erstreckung. Soweit vorliegend wesentlich machen sie geltend, sie hätten die Kündigung ausgesprochen, weil der Kläger eigenmächtig und ohne Absprache mit ihnen Geländeänderungen auf dem gepachteten Grundstück vorgenommen und den von ihnen verlangten Rückbau verweigert habe. Der Kläger habe insbesondere gegen die Pflicht zur Einholung einer schriftlichen Zustimmung des Verpächters gemäss Art. 22a Abs. 1 LPG verstossen. Damit liege eine schwerwiegende Pflichtverletzung i.S.v. Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG vor, womit ihnen, den Beklagten, die Weiterführung der Pacht unzumutbar sei (Berufung, S. 28 ff.; Klageantwort, S. 5 f. und 11 f.; vi-act. 15, S. 3 f.; vi-act 17, S. 2 ff.; vi-act. 24, S. 7 f.).



d) Hier steht fest, dass der Kläger auf dem gepachteten Grundstück Nr. 590 Geländeänderungen vornahm, ohne dass dafür die gesetzlich geforderte schriftliche Zustimmung nach Art. 22a Abs. 1 LPG vorlag. Zudem leistete der Kläger der von den Beklagten berechtigterweise geforderten Wiederherstellung keine Folge (Art. 22a Abs. 2 LPG e contrario; kläg.act. 11). Damit liegt nachgewiesenermassen eine schwerwiegende Pflichtverletzung des Klägers i.S.v. Art. 22b lit. c i.V.m. Art. 22a Abs. 1 LPG vor. Diese macht eine Erstreckung der Pacht für die Beklagten ohne Weiteres unzumutbar bzw. rechtfertigt eine solche nicht (Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG). Der Kläger selber hat mit den eigenmächtig vorgenommenen Geländeänderungen und der Weigerung zum Rückbau einen Kündigungsgrund geliefert, der eine Erstreckung ausschliesst. Die form- und fristgerechte Kündigung des Pachtvertrages ist somit auch sachlich gerechtfertigt (Botschaft, BBl 1982 257, S. 283). Vor diesem Hintergrund bleibt für eine Erstreckung der Pacht von vornherein kein Raum. Es bedarf somit keiner Berücksichtigung allfälliger Interessen des Klägers und auch keiner Interessenabwägung (STUDER/HOFER, a.a.O., N 558 und 569).

7. Zusammenfassend ist die Kündigung des Pachtverhältnisses vom 4. Februar 2022 gültig und die beantragte Erstreckung des Pachtverhältnisses abzuweisen. Die Berufung ist gutzuheissen.

#### IV.

1. Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (vgl. Art. 95 ZPO), werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Dem Verfahrensausgang entsprechend hat der unterliegende Kläger die Prozesskosten beider Verfahren vollständig zu bezahlen.

2. Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens von Fr. 3'500.00 (vi-Entscheid, S. 19) hat demnach der Kläger zu bezahlen. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird damit verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Zudem hat der Kläger den Beklagten eine Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren zu bezahlen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).



Die Vorinstanz setzte die Parteientschädigung zutreffend auf Fr. 6'380.00 fest (inkl. pauschale Barauslagen und Mehrwertsteuer; vi-Entscheid, S. 19), was im Berufungsverfahren von keiner Partei beanstandet wurde und womit es demnach sein Bewenden hat.

3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind auf Fr. 4'000.00 (Entscheidgebühre gemäss Art. 10 Ziff. 221 GKV) festzusetzen und mit dem von den Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (B/6 und B/7; Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Kläger ist zu verpflichten, den Beklagten den von ihnen geleisteten Kostenvorschuss zu ersetzen. Zudem hat er die Beklagten für deren Parteikosten im Berufungsverfahren zu entschädigen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Angemessen erscheint eine Entschädigung von Fr. 2'550.00 (Streitwert Fr. 26'400.00 [vgl. vi-Entscheid, S. 3], mittleres Honorar Fr. 5'696.00 [Art. 14 lit. b HonO], davon 40% = Fr. 2'278.00 [Art. 26 Abs. 1 lit. a HonO], zzgl. 4% für Barauslagen [Art. 28<sup>bis</sup> HonO] und 7.7% für Mehrwertsteuer [Art. 29 HonO], gerundet).



## Entscheid

1. Der Entscheid der Einzelrichterin der 1. Abteilung des Kreisgerichts H. vom 17. April 2023 (VV.2022.78) wird aufgehoben und die Klage von A. abgewiesen.
2. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten von Fr. 3'500.00 hat A. zu bezahlen, unter Verrechnung mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.
3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens von Fr. 4'000.00 hat A. zu bezahlen. Sie werden mit dem von B. und C. geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
4. A. hat B. und C. für deren Parteikosten in den Verfahren vor beiden Instanzen mit insgesamt Fr. 8'930.00 (Fr. 6'380.00 + Fr. 2'550.00) zu entschädigen und ihnen den im Berufungsverfahren geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.00 zu ersetzen.