



<b>Fall-Nr.:</b>	RZ.2007.71
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	07.02.2008
<b>Entscheiddatum:</b>	07.02.2008

### Entscheid Kantonsgericht, 07.02.2008

**Art. 285 OR (SR 220); Art. 17 und 22b LPG (SR 221.213.2). Wenn der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks trotz schriftlicher Ermahnung seine Bewirtschaftungspflicht nach Art. 21a LPG weiter verletzt, kann der Verpächter mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin kündigen. Bei solchen Pflichtverletzungen des Pächters findet Art. 22b LPG und nicht Art. 17 LPG Anwendung. Für die Anwendung von Art. 285 OR im landwirtschaftlichen Pachtrecht besteht kein Raum (Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichter für Rekurse im Obligationenrecht, 7. Februar 2008, RZ.2007.71).**

#### Erwägungen

I.

1. Am 16./20. Dezember 2005 schlossen A als Verpächter und B als Pächter einen Pachtvertrag für die landwirtschaftlichen Grundstücke, umfassend insgesamt 500 Aren. Der Pachtvertrag wurde auf bestimmte Dauer, bis 31. Mai 2012, abgeschlossen (kläg. act. 1). Am 23. März 2007 kündigte A den Pachtvertrag fristlos mit der Begründung, B habe am 15. März 2007 auf der Parzelle im Einzugsgebiet der Trinkwasserquelle Jauche ausgebracht. Damit habe B in äusserst schwerwiegender Art und Weise gegen seine Pächterpflichten verstossen und eine Gesundheitsgefährdung von ihm, seiner Familie sowie des Milchviehbestandes in Kauf genommen. Zudem habe er auch seine finanzielle Existenz gefährdet. Es sei ihm nicht mehr zuzumuten, den Pachtvertrag zu erfüllen, insbesondere da er bereits im Jahr zuvor gegen das Ausbringungsverbot verstossen und die entsprechende Abmahnung keine Wirkung



gezeigt habe. Gleichzeitig erklärte A die vorzeitige Kündigung des Vertrages auf den Herbsttermin 2007 (31.10.2007) für den Fall, dass B die fristlose Kündigung nicht akzeptieren und diese nicht geschützt werden sollte (kläg. act. 2).

2. a) Am 16. März 2007 nahm der Ratsschreiber der Gemeinde auf der strittigen Parzelle eine "Bestandes-/Beweisaufnahme" vor. Gemäss seiner Bestätigung hat er sich selber vor Ort überzeugen können, dass die Quellwasserfassung im Hangbereich mit Jauche bedeckt gewesen sei (kläg. act. 11).

b) Zudem stellte A am 19. März 2007 bei der Vorinstanz das Gesuch um vorsorgliche Beweiserhebung. Über den Augenschein, welcher am 28. März 2007 stattfand, verfasste C, dipl. Landwirt und Richter bei der Vorinstanz, einen Bericht: Es sei klar ersichtlich gewesen, dass die Gülle auf den Pflanzen angetrocknet gewesen sei. Um die Wasserfassung habe B ca. 2 Meter in der Breite und 4 Meter in der Länge nicht gegüllt. Aufgrund der Witterungsverhältnisse - vom 15. bis 19. März 2007 sei es trocken gewesen, danach habe Schneefall eingesetzt und bis zum 27. März 2007 habe die Schneeschmelze gedauert - schliesse er, dass kaum eine Gewässerverschmutzung habe stattfinden können. Nachdem das Gutachten den Parteien zur Kenntnis zugestellt worden war, wurde das Verfahren betreffend vorsorgliche Beweisaufnahme als erledigt abgeschlossen.

c) Schliesslich beauftragte A die Firma D-AG, die Wasserqualität zu untersuchen. Am 29. März 2007 entnahm diese Firma eine Probe aus dem Schacht in der Wiese und eine ab dem Auslauf beim Hofbrunnen (kläg. act. 13); der Prüfbericht ergab, dass das Trinkwasser nicht den Anforderungen der Hygieneverordnung entsprach (kläg. act. 8 zum Rekurs vom 07.09.2007).

3. a) Am 26. Juli 2007 stellte A bei der Vorinstanz ein Ausweisungsbegehren mit den folgenden Anträgen: Es sei festzustellen, dass das Pachtverhältnis per 26. März 2007 rechtsgültig aufgelöst worden sei, es sei B - unter Strafandrohung gemäss Art. 292 StGB - richterlich zu befehlen, den Pachtgegenstand per Eintritt der Rechtskraft des Urteils zu räumen, und es sei ihm bei Eintritt der Rechtskraft des Räumungsbefehls der umgehende polizeiliche Vollzug anzudrohen (act. 1). In seiner Stellungnahme vom 6. August 2007 bestritt B, jemals das Trinkwasser der hofeigenen Quelle der Familie A



verunreinigt zu haben, und ersuchte um Abweisung des Begehrens (act. 3). Mit Entscheid vom 24. August 2007 trat die Vorinstanz auf das Wegweisungsbegehren mangels klaren Rechts nicht ein (act. 6, 6).

b) Der gegen diesen Entscheid vom Kläger eingereichte Rekurs hiess der Einzelrichter des Kantonsgerichts am 14. September 2007 gut. Er hob den Nichteintretensentscheid auf und wies die Sache zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurück, da nach dem klaren Wortlaut von Art. 197 lit. d ZPO für einen Entscheid betreffend Ausweisung eines Mieters oder Pächters weder klares Recht noch liquide tatsächliche Verhältnisse Voraussetzung sind (act. 11, 3 f. = RZ.2007.61-EO3 act. 7, 3 f.).

c) Da der Kläger an seinen im Ausweisungsbegehren gestellten Anträgen vollumfänglich festhielt (act. 14), fällte die Vorinstanz am 11. Oktober 2007 ihren Entscheid. Sie gelangte zum Schluss, bei der Kündigung des Klägers vom 26. März 2007 handle es sich um eine vorzeitige Kündigung nach Art. 17 LPG. Der Kläger habe jedoch die Zulässigkeit einer solchen Kündigung nicht bewiesen. Nach den Akten stehe nicht fest, ob überhaupt und in welcher Art die Quelle des Klägers verunreinigt worden sei. Jedenfalls habe bei der Beweisaufnahme durch das Gericht mit dem Sachverständigen keine derartige Verschmutzung vorgelegen, wie sie heute behauptet werde. Insgesamt handle es sich um parteibedingte Differenzen, welche mit den vorgeschlagenen Massnahmen - Auspflocken der gewünschten Fläche sowie Anbringen einer Gummidichtung zwischen Deckelring und Schacht oder Erhöhen des Schachts - ohne grossen Aufwand behoben werden könnten. Eine vorzeitige Kündigung sei nicht zu rechtfertigen. Entsprechend wies die Vorinstanz das Wegweisungsbegehren ab (act. 16, 6 ff.).

d) Der Kläger reichte gegen diesen Entscheid am 12. November 2007 erneut Rekurs ein, wobei er an seinen Anträgen gemäss seinem Ausweisungsbegehren vom 26. Juli 2007 festhielt. Der Beklagte beantragt sinngemäss die Abweisung des Begehrens. Er habe am 15. März 2007 keine Verschmutzung des Trinkwassers der Familie A durch unsachgemässes Ausbringen von Gülle verursacht (Stellungnahme des Beklagten vom 3. Dezember 2007). Mit Schreiben des Kantonsgerichts vom 6. Dezember 2007 wurde den Parteien mitgeteilt, dass keine Verhandlung vorgesehen sei.



II.

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen (Art. 79, Art. 217 lit. a und 219 Abs. 1 ZPO sowie Art. 82 GerG) ergibt, dass diese erfüllt sind. Auf den Rekurs ist einzutreten.

2. Der Kläger bringt vor, der Beklagte habe die fristlose Kündigung nicht gerichtlich angefochten. Entsprechend habe er deren rechtliche Gültigkeit anerkannt (act. 1, 10). Aus dem Umstand, dass der Beklagte die Kündigungen des Klägers (die fristlose wie auch die vorzeitige Kündigung) nicht schriftlich bestritten hat, kann nicht gefolgert werden, dass diese zulässig sind, und dass er diese anerkannt hat. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts unterscheidet zwischen nichtigen und unwirksamen Kündigungen einerseits sowie gültigen, allenfalls aber missbräuchlichen andererseits. Eine Kündigung ist unwirksam, wenn ihre materiellen Voraussetzungen fehlen. Das ist etwa der Fall, wenn eine Kündigung wegen einer Sorgfaltspflichtverletzung ausgesprochen wird, die tatsächlich nicht vorliegt. Ein Pächter ist nicht verpflichtet, die Ungültigkeit einer unwirksamen Kündigung gerichtlich anzufechten (vgl. BGE 122 III 92 E. 2d S. 95 und BGE 121 III 156 E. 1c S. 160 f.). Er kann sich jederzeit auf die Ungültigkeit der Kündigung berufen (Entscheid des Obergerichts Luzern vom 24. August 2005 [LGVE 2005 I 67]). Die Gültigkeit der vorzeitigen Kündigung muss im Streitfall spätestens im gerichtlichen Ausweisungsverfahren vorfrageweise entschieden werden (sekretariat des Schweizerischen Bauernverbandes [Hrsg.], Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Vorabdruck 2007 der 2. vollständig überarbeiteten Auflage, N 403; zit. Vorabdruck). Wie dargelegt, hat der Kläger am 26. Juli 2007 ein Ausweisungsbegehren gestellt. Im vorliegenden Ausweisungsverfahren ist somit zu prüfen, ob die vom ihm ausgesprochenen Kündigungen gültig sind. Dabei sind auch alle Einwendungen des Beklagten gegen eine gültige Beendigung des Pachtvertrages umfassend zu behandeln (leuenberger/uffer-tobler, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, N 7c zu Art. 197 ZPO).



3. Der Kläger ist der Ansicht, vorliegend sei nicht darüber zu entscheiden, ob ein Kündigungsgrund nach Art. 17 LPG vorliege, sondern darüber, ob die fristlose, mit Erhalt durch den Beklagten am 26. März 2007 ihre Wirkung entfaltende Kündigung gültig sei und die entsprechenden Rechtsfolgen nach sich ziehe (Rekurs, 10). Die Vorinstanz hätte - wäre im Rahmen des Pachtausweisungsbegehrens vom 26. Juli 2007 die Ausweisung gestützt auf die vorzeitig ausgesprochene Kündigung per 31. Oktober 2007 verlangt worden - mangels aktuellen Rechtsschutzinteresses wohl gar nicht auf das Begehren eintreten dürfen (Rekurs, 5).

Bei Beendigung der Pacht ist der Pächter verpflichtet, den Pachtgegenstand zurückzugeben (Art. 23 Abs. 1 LPG). Verweigert der Pächter die Rückgabe, so kann der Verpächter seinen Rückgabeanspruch durch Ausweisung und amtliche Räumung vollstrecken lassen (vgl. leuenberger/uffer-tobler, a.a.O., N 7a zu Art. 197 ZPO; roger weber, Basler Kommentar, N 3 zu Art. 267 OR). Sofern der Mieter bzw. der Pächter die Absicht des widerrechtlichen Verweilens bereits kundgetan hat, kann die Ausweisung indessen vor Vertragsablauf begehrt werden (roger weber, a.a.O., N 3 zu Art. 267 OR mit Hinweisen). Aus seiner Stellungnahme vom 22. März 2007 ergibt sich, dass der Beklagte nicht beabsichtigt, den Pachtgegenstand vorzeitig zu verlassen. Der Kläger war damit grundsätzlich berechtigt, bereits vor Eintritt des Termins, auf welchen er die Pacht gestützt auf Art. 17 LPG vorzeitig gekündigt hatte (31. Oktober 2007; kläg. act. 2, 2), die Ausweisung des Beklagten zu verlangen. Da er aber gemäss seinem klaren Rechtsbegehren lediglich beantragt, es sei festzustellen, dass das Pachtverhältnis per 26. März 2007 aufgelöst worden sei (act. 1, 2 [Rechtsbegehren Ziff. 1]), wäre an sich die Gültigkeit der vorzeitigen Kündigung gemäss Art. 17 LPG per 31. Oktober 2007 nicht zu prüfen (vgl. aber Ziff. III.2).

### III.

1. Der Kläger wirft der Vorinstanz vor, sie habe in ihrer Sachverhaltsfeststellung in unzulässiger Weise die fristlose Kündigung im Sinne von Art. 285 OR und die vorzeitige Kündigung nach Art. 17 LPG vermengt. Die angebehrte Pachtausweisung sei gestützt auf Art. 285 OR zu prüfen, und nicht unter dem Blickwinkel von Art. 17 LPG (Rekurs, 6



und 10 f.). Er habe dem Beklagten fristlos, d.h. per sofort gekündigt. Zusätzlich habe er die vorzeitige Kündigung auf den 31. Oktober 2007 ausgesprochen für den Fall, dass der Beklagte die fristlose Kündigung nicht akzeptieren und diese wider Erwarten und entgegen Praxis und Lehre nicht geschützt werden sollte. Schon definitionsgemäss könne eine fristlose Kündigung nicht auf einen späteren Termin hin ausgesprochen werden, sondern entfalte ihre Wirkung per sofort (Rekurs, 5). Gemäss Art. 276a OR und der inhaltlich gleich lautenden Bestimmung von Art. 1 Abs. 4 LPG bestimme sich die fristlose Kündigung einer landwirtschaftlichen Pacht nach Art. 285 OR (Rekurs, 12).

Der Beklagte äussert sich nicht zu diesem Punkt (vgl. Stellungnahme des Beklagten vom 3. Dezember 2007).

a) Art. 285 OR konkretisiert von seinem Gehalt her die allgemeine Regel des Art. 297 Abs. 1 OR (Kündigung infolge Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung aus wichtigem Grund), indem er schwere oder fortdauernde Sorgfaltspflichtverletzungen als besonderen Unzumutbarkeitsgrund betrachtet (peter higi, Zürcher Kommentar, N 3 ff. zu Art. 285 OR). Art. 285 OR regelt *eine* Rechtsfolge bei (Sorgfalts-)Pflichtverletzungen des Pächters. Gegenstand der Norm sind ausschliesslich die Voraussetzungen des ausserordentlichen Kündigungsrechts des Verpächters bei solchen Sorgfaltspflichtverletzungen. Nicht Gegenstand der Norm sind die weiteren Rechtsfolgen einer Sorgfaltspflichtverletzung, so namentlich die Schadenersatz- und Wiederherstellungsansprüche des Verpächters. Nach Art. 17 Abs. 1 LPG kann jeder landwirtschaftliche Pachtvertrag, ob auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen, aus wichtigen Gründen aufgelöst werden, und zwar stets unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf einen Frühjahrs- oder Herbsttermin (vgl. auch Vorabdruck N 391). Diese Bestimmung enthält somit für den landwirtschaftlichen Pachtvertrag eine besondere Regelung der Kündigung aus wichtigem Grund; sie entspricht inhaltlich Art. 297 Abs. 1 OR, der ebenfalls eine Kündigungsfrist von sechs Monaten vorsieht (Art. 297 Abs. 1 i.V.m. Art. 296 Abs. 1 OR). Ein Unterschied besteht darin, dass der Kündigungstermin - Folge des landwirtschaftlichen Wirtschaftsjahres - auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin festgelegt ist (benno studer, Basler Kommentar, N 4 zu Art. 297 OR). Art. 22b LPG enthält eine Regelung, um ein Pachtverhältnis bei Pflichtverletzungen des Pächters vorzeitig aufzulösen.



b) Es stellt sich die Frage, ob Art. 17 bzw. Art. 22b LPG nicht ausschliesslich für Vertragsverletzungen im landwirtschaftlichen Pachtrecht anwendbar sind und folglich für die Anwendung von Art. 285 OR kein Raum bleibt, d.h. es ist zu prüfen, ob der Kläger überhaupt berechtigt war, das Pachtverhältnis mit dem Beklagten gestützt auf Art. 285 OR fristlos zu kündigen. Soweit ersichtlich, hat das Bundesgericht diese Frage bislang nicht entschieden. Studer/Hofer vertraten in Bezug auf Art. 294 aOR, welcher dem heute geltenden Art. 285 OR entspricht (benno studer, a.a.O., N 1 zu Art. 285 OR), die Auffassung, diese Bestimmung sei auch für die landwirtschaftliche Pacht anwendbar. Der Verpächter müsse, wenn dem Pachtgegenstand unmittelbar Gefahr drohe, ohne Verzug handeln können. Die Klage beim Richter und das nachfolgende Verfahren könnten zu viel Zeit in Anspruch nehmen, um den Schaden zu vermeiden (studer/hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 1. Aufl., Brugg 1987, 132 f.). Benno Studer weist darauf hin, auch bei der landwirtschaftlichen Pacht seien Tatbestände denkbar, die eine fristlose Auflösung rechtfertigen würden (benno studer, a.a.O., N 3 zu Art. 285 OR).

Roncoroni ist der Ansicht, bei landwirtschaftlichen Pachtverhältnissen bestimmten sich die Rechtsfolgen bei Verletzung der Pflicht des Pächters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme nach Art. 17 LPG und nicht nach Art. 285 Abs. 1 OR. Anwendbar auf diese Verhältnisse sei hingegen Art. 285 Abs. 2 OR, der bei vorsätzlicher und schwerer Beschädigung gepachteter Wohn- oder Geschäftsräume die fristlose Kündigung durch den Verpächter vorsehe (Schweizerische Juristische Kartothek, SJK, Juni 2000, Karte Nr. 835, 5). Higi stellt sich auf den Standpunkt, Art. 285 OR sei bei der landwirtschaftlichen Pacht unanwendbar. Das LPG verfüge über keine dem Art. 285 OR irgendwie entsprechende eigene Norm. Art. 17 LPG erfasse daher konsequenterweise die Sorgfaltspflichtverletzung als besonderen Unzumutbarkeitsgrund (higi, a.a.O., N 6 zu Art. 285 OR). Diese Auffassung wird auch von Manuel Müller vertreten (manuel müller, Das neue landwirtschaftliche Pachtrecht, Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, Band 25, St. Gallen 1986, 34 f.).

Nach Art. 283 Abs. 1 OR muss der Pächter bei einem nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag die Sache sorgfältig gemäss ihrer Bestimmung bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen. Die Rechtsfolgen dieser



Pflichtverletzung sind in Art. 285 OR geregelt (benno studner, a.a.O., N 3 zu Art. 283 OR). Bei landwirtschaftlichen Pachtverträgen bestand bisher die Pflicht, bei der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes die gebotene Sorgfalt anzuwenden, ebenfalls auf Grund dieser - nach Art. 1 Abs. 4 LPG anwendbaren - Bestimmung des Obligationenrechts. Mit der Änderung vom 20. Juni 2003, in Kraft seit 1. Januar 2004, wurde diese Bewirtschaftungspflicht ins LPG übernommen (Art. 21a LPG). Inhaltlich ändert sich damit nichts. Verlangt wird vom Pächter nach wie vor die Anwendung der gebotenen Sorgfalt (Vorabdruck, a.a.O., N 448). Durch das Bundesgesetz vom 20. Juni 2003 wurde ferner neu Art. 22b mit der Marginalie "Pflichtverletzungen des Pächters" ins LPG eingefügt. Danach kann der Verpächter mit einer Frist von sechs Monaten die Pacht schriftlich auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung seine Bewirtschaftungspflicht nach Art. 21a LPG weiter verletzt (Art. 22b lit. a LPG). Bei solchen Pflichtverletzungen des Pächters findet damit Art. 22b LPG und nicht Art. 17 LPG Anwendung (Vorabdruck, a.a.O., N 394). Bei einer Kündigung nach Art. 22b LPG braucht der Verpächter - im Gegensatz zu Art. 17 LPG - nicht zusätzlich nachzuweisen, dass für ihn die Fortsetzung der Pacht unzumutbar ist (Vorabdruck, a.a.O., N 461).

Mit dem Art. 22b LPG besteht nun eine eigene zweckmässige Regelung, um ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis vorzeitig aufzulösen (Vorabdruck, a.a.O., N 494). Das LPG verfügt damit über eine dem Art. 285 OR entsprechende Norm. Die vor dieser Gesetzesänderung erschienene Literatur kann daher als überholt betrachtet werden. Dass im LPG die Möglichkeit, den Pachtvertrag fristlos aufzulösen, fehlt, kann nicht als sogenannte Fahrlässigkeitslücke des Gesetzgebers gewertet werden (eine solche würde vorliegen, wenn der Gesetzgeber das Problem übersehen bzw. die Konsequenzen seiner Lösung nicht bedacht hätte; vgl. higi, a.a.O., N 6 zu Art. 285 OR). Auch die vorzeitige Aufhebung des Pachtvertrages durch den Verpächter mit einer Frist von sechs Monaten ist eine ausserordentlich harte Massnahme. Sie ist vor allem dann gerechtfertigt, wenn dem Pachtgegenstand Gefahr droht (Vorabdruck, a.a.O., N 495 mit Beispielen, welche im Wesentlichen den in der 1. Auflage zur fristlosen Pachtauflösung genannten Beispielen entsprechen [studer/hofer, a.a.O., 133]). Für die Anwendung von Art. 285 OR im landwirtschaftlichen Pachtrecht besteht daher kein Raum mehr (vgl. auch Vorabdruck, a.a.O., N 494, wo betreffend Art. 289a Abs. 3 OR



darauf hingewiesen wird, die fristlose Auflösung sei für landwirtschaftliche Pachtverhältnisse unzweckmässig).

Die Frage, ob der Kläger dem Beklagten gestützt auf Art. 285 OR fristlos kündigen konnte, kann aber letztlich offen bleiben. Denn selbst wenn davon ausgegangen würde, Art. 285 OR sei bei landwirtschaftlichen Pachtverträgen anwendbar, wäre die vom Kläger am 23. März 2007 ausgesprochene Kündigung, wie zu zeigen sein wird, nicht gültig.

c) Art. 285 Abs. 1 OR berechtigt den Verpächter zur fristlosen Kündigung, falls der Pächter trotz seiner schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter verletzt, so dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Diese Bestimmung entspricht inhaltlich der mietrechtlichen Regelung in Art. 257f Abs. 3 und 4 OR (benno studer, a.a.O., N 1 zu Art. 285 OR). Der Vertragsauflösung hat somit zwingend eine schriftliche Mahnung des Vermieters voranzugehen (Entscheid des Bundesgerichts vom 10. Januar 1995 in mp 1996 7 ff.). Die Mahnung hat sich auf eine konkrete Pflichtverletzung zu beziehen (vgl. roger weber, Basler Kommentar, N 4 zu Art. 257f OR). Der Kläger behauptet nicht, er hätte den Beklagten schriftlich ermahnt, keine Jauche in einem bestimmten Bereich des Sammelschachts auszubringen. Er macht lediglich geltend, der Beklagte habe - trotz der nicht bestrittenen Abmahnung im Vorjahr - erneut gegen die klaren Vertragspflichten verstossen (Rekurs, 13 und 15) und er habe mit dem Ausbringen von Gülle seiner ausdrücklichen vertraglichen Rücksichtnahmepflicht zum wiederholten Male zuwider gehandelt (Rekurs, 17 und 19). Im Ausweisungsbegehren hielt der Kläger fest, im Jahr 2006 sei eine mündliche Mahnung erfolgt (act. 1, 6). Es fehlt damit an der Voraussetzung der schriftlichen Ermahnung. Es kann ferner nicht davon ausgegangen werden, eine schriftliche Mahnung wäre von vornherein nutzlos gewesen. Auch aus diesem Grund ist damit die Kündigung des Klägers gestützt auf Art. 285 Abs. 1 OR nicht zulässig.

Der Kläger bringt weiter vor, aufgrund des rücksichtslosen Verhaltens des Beklagten sei er zur sofortigen Reaktion gezwungen gewesen (Rekurs, 14). Art. 285 Abs. 2 OR, welcher Art. 257f Abs. 4 OR nachgebildet ist, enthält eine besondere Regel zur Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Danach kann der Verpächter von Wohn- oder



Geschäftsräumen fristlos kündigen, wenn der Pächter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt. Art. 285 Abs. 2 OR durchbricht die in Art. 285 Abs. 1 OR vorgesehene Ausnahme vom Grundsatz der Fristlosigkeit (Kündigungsfrist von mindestens 30 Tage auf Ende eines Monats) zugunsten des Grundsatzes (peter higi, Zürcher Kommentar, N 73 zu Art. 257f OR). Nicht zu prüfen ist hier, ob die fristlose Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. Art. 285 Abs. 2 OR eine ausdrückliche Mahnung des Vermieters voraussetzt (offen gelassen im Entscheid des Bundesgerichts vom 10. Januar 1995 in mp 1996 S. 8; keine Mahnung ist erforderlich gemäss SVIT-Kommentar, 2. Aufl., N 41 zu Art. 257f OR und peter higi, a.a.O., N 55 und 74 zu Art. 257f OR), denn die tatbestandlichen Voraussetzungen von Abs. 2 sind nicht erfüllt. Nicht nachgewiesen ist namentlich die vorsätzliche schwere Schädigung der Pachtsache bzw. eine vorsätzliche (schwere) körperliche Verletzung des Verpächters oder seiner Familie (vgl. SVIT-Kommentar, a.a.O., 40 zu Art. 257f OR und peter higi, a.a.O., N 78 zu Art. 257f OR). Dazu kommt, dass es sich vorliegend weder um Wohn- oder Geschäftsräume noch um ein landwirtschaftliches Gewerbe, sondern um Wiesland handelt. Damit kann sich der Kläger auch nicht darauf berufen, die von ihm ausgesprochene ausserordentliche Kündigung sei gestützt auf Art. 285 Abs. 2 OR ohne schriftliche Mahnung zulässig gewesen.

Anzumerken ist, dass der Verpächter den Pächter auch bei einer Kündigung gemäss Art. 22b LPG zuerst ermahnen muss. Auch hier muss die Ermahnung schriftlich erfolgen (Art. 22b LPG; Vorabdruck, a.a.O., N 496).

2. In seinem Ausweisungsbegehren verlangt der Kläger die Feststellung, dass das Pachtverhältnis per 26. März 2007 aufgelöst worden sei (Rekurs, 12 und 2 [Ziff. 2.1. der Rechtsbegehren]). Selbst wenn davon ausgegangen würde, in diesem Antrag sei auch das Begehren enthalten, die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses gestützt auf Art. 17 LPG zu prüfen, wäre das Ausweisungsbegehren abzuweisen.

a) Nach Art. 17 Abs. 1 LPG kann die Pacht vorzeitig gekündigt werden, wenn einem Vertragspartner die Erfüllung des Vertrages aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden ist. "Unzumutbar" heisst hier insbesondere auch, dass sich der Konflikt nicht durch eine Vertragsanpassung im Sinne von Art. 12 LPG lösen lässt (Vorabdruck, a.a.O., N 399). Eine solche Anpassung ist stets zuerst zu prüfen. Erst die Unmöglichkeit



dieses Vorgehens gibt die Berechtigung zur vorzeitigen Kündigung nach Art. 17 LPG (Vorabdruck, a.a.O., N 392). 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; unerwartete gesundheitliche Schwierigkeiten des Pächters, die eine sachgemässe Bewirtschaftung des Gewerbes verunmöglichen usw. (Vorabdruck, a.a.O., N 396 und N 405).

b) Bei der strittigen Parzelle handelt es sich um eine leicht geneigte Wiese, in deren Mitte sich der Schacht für die Trinkwasserfassung befindet. Der Beklagte anerkennt, am Abend des 15. März 2007 auf der Parzelle Gülle ausgebracht zu haben. Er habe auf der Parzelle mit einem Ausmass von ca. 3,5 ha insgesamt 45 bis 50 m<sup>3</sup> Jauche verteilt, d.h. ca. 14 m<sup>3</sup> pro ha. Gemäss der Bestätigung des Ratsschreibers der Gemeinde war am Freitag Nachmittag, 16. März 2007, "die Quellwasserfassung im Hangbereich mit Jauche bedeckt" (kläg. act. 11). Beim gerichtlichen Augenschein, durchgeführt am 28. März 2007, wurde festgestellt, dass der Beklagte ca. zwei Meter in der Breite und vier Meter in der Länge um die Wasserfassung nicht gegüllt hatte. Anhand der Spuren im Gras konnte ferner nachvollzogen werden, dass 50 m<sup>3</sup> Gülle (10 Fass à 5 m<sup>3</sup>) ausgebracht worden waren.

c) In Ziffer 6 des Pachtvertrages mit dem Titel "Bewirtschaftung" ist handschriftlich festgehalten: "Das Güllen über und um die Quelle ist verboten. Wird nötigenfalls ausgepflockt." (kläg. act. 1). Und in der Vereinbarung der Parteien vom 25. April 2005 (recte 29. April 2007) wurde bestimmt: "B trägt bei der Bewirtschaftung der Grundstücke Rücksicht auf die Trinkwasserquelle von A" (kläg. act. 3, 4 und 5). Gemäss den Feststellungen der Vorinstanz beim Augenschein hatte der Beklagte, wie erwähnt, um die Wasserfassung (= Sammelschacht) ca. zwei Meter in der Breite und vier Meter in der Länge nicht gegüllt. Die vertraglichen Bestimmungen legen nicht präzise fest, auf welcher Fläche keine Jauche ausgebracht werden darf. Es kann damit nicht gesagt werden, der Beklagte hätte eine klare Vertragsbestimmung verletzt. Der gerichtliche Gutachter C, dipl. Landwirt und Richter bei der Vorinstanz, erklärte zudem, die vom Beklagten ausgebrachte Menge von 14 m<sup>3</sup> pro ha werde als mässige Güllengabe bezeichnet. Aufgrund der trockenen Witterungsverhältnisse hätten die Pflanzen und der Humus den Dünger optimal aufnehmen können; die Gülle sei nicht ausgewaschen worden. Er folgerte daraus, das kaum eine Gewässerverschmutzung



haben stattfinden können. In Betracht fällt ferner, dass die Firma D-AG, welche am 29. März 2007 die Wasserqualität untersuchte, vom Kläger beauftragt wurde (vgl. kläg. act. 13 sowie kläg. act. 8 zum Rekurs vom 7.9.2007). Dieses Privatgutachten untersteht daher der feien Beweiswürdigung (vgl. Leuenberger/Uffertobler, a.a.O., N 2a zu Art. 118 ZPO). Weshalb das Trinkwasser des Klägers im Untersuchungszeitpunkt nicht den Anforderungen der Hygieneverordnung entsprach, geht weder aus dem Prüfbericht noch dem Begleitschreiben dazu hervor (kläg. act. 13 und kläg. act. 8 zum Rekurs vom 7.9.2007). Aufgrund dieser Erwägungen ergibt sich, dass der Kläger nicht dargetan hat, dass der Beklagte schwerwiegend gegen seine vertraglichen Pflichten verstossen hat.

d) Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass mit verschiedenen Massnahmen der Konflikt gelöst werden kann: So schlug C in seinem Gutachten vor, die erforderliche Fläche auszuflocken sowie eine Gummidichtung zwischen Deckelring und Schacht anzubringen oder den Schacht etwas zu erhöhen. In Ziffer 6 des Pachtvertrages ist im Übrigen ausdrücklich vorgesehen, falls nötig, die vom Güllverbot betroffene Fläche auszuflocken (kläg. act. 1). Die Firma D-AG liess dem Kläger ferner zwei Merkblätter des kantonalen Amtes für Lebensmittel zukommen und regte als mögliche weitere Massnahme den Einbau einer UV-Desinfektion oder eines Filters an (kläg. act. 8 zum Rekurs vom 7.9.2007).

e) Die Unzumutbarkeit für den Kläger, das Pachtverhältnis weiterzuführen, wäre daher auch unter dem Blickwinkel des Art. 17 LPG nicht gegeben.

3. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Kläger nicht berechtigt war, das Pachtverhältnis mit dem Beklagten fristlos zu kündigen. Die am 23. März 2007 ausgesprochene fristlose Kündigung ist daher ungültig. Der Rekurs ist als unbegründet abzuweisen.