



Fall-Nr.:	BZ.2006.8
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	17.01.2007
Entscheiddatum:	17.01.2007

Entscheid Kantonsgericht, 17.01.2007

Art. 1 Abs. 4, 7 Abs. 1, 16 und 27 LPG (SR 221. 213.2); Art. 291 OR (SR 210).

Uneinigkeit der Parteien hinsichtlich des Bestehens eines Pachtverhältnisses und der vereinbarten Pachtdauer. Beruft sich eine Partei auf eine Vertragsübernahme, setzt dies die Zustimmung aller involvierten Personen voraus. Kann ein tatsächlicher Wille zur Vertragsübernahme nicht festgestellt werden, bleibt zu fragen, ob die Klägerin wenigstens aufgrund des Verhaltens der beteiligten Personen nach dem Vertrauensprinzip davon ausgehen durfte, diese hätten einer Vertragsübernahme zugestimmt. Verneinung im konkreten Fall. Annahme eines - mindestens konkludent geschlossenen - Unterpachtverhältnisses, wenn der Beklagte Pächter des Grundstücks ist und die Klägerin dieses gegen Entgelt bewirtschaftete, auch ohne dass eine Zustimmung des Verpächters nachgewiesen ist. Die Zustimmungsbedürftigkeit eines Unterpachtvertrags bezweckt den Schutz des Erstkontrahenten gegenüber einem Zweitkontrahenten; eine Drittwirkung in dem Sinne, dass sie sich bei Nichtbeachtung zum Nachteil des Drittkontrahenten auswirken würde, entfaltet sie nicht. Keine Anhaltspunkte für eine ausdrückliche bzw. konkludente Vereinbarung einer gegenüber der gesetzlichen verlängerten Pachtdauer. Keine Erstreckung der Pacht bei beabsichtigter Selbstbewirtschaftung durch den Verpächter, auch wenn die Bewirtschaftung künftig in der Rechtsform einer GmbH erfolgt (Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, 17. Januar 2007, BZ.2006.8).

Art. 1 Abs. 4, 7 Abs. 1, 16 und 27 LPG (SR 221. 213.2); Art. 291 OR (SR 210).

Uneinigkeit der Parteien hinsichtlich des Bestehens eines Pachtverhältnisses und der vereinbarten Pachtdauer. Beruft sich eine Partei auf eine Vertragsübernahme, setzt dies die Zustimmung aller involvierten Personen voraus. Kann ein tatsächlicher Wille zur Vertragsübernahme nicht festgestellt werden, bleibt zu fragen, ob die Klägerin wenigstens aufgrund des Verhaltens der beteiligten



Personen nach dem Vertrauensprinzip davon ausgehen durfte, diese hätten einer Vertragsübernahme zugestimmt. Verneinung im konkreten Fall. Annahme eines - mindestens konkludent geschlossenen - Unterpachtverhältnisses, wenn der Beklagte Pächter des Grundstücks ist und die Klägerin dieses gegen Entgelt bewirtschaftete, auch ohne dass eine Zustimmung des Verpächters nachgewiesen ist. Die Zustimmungsbedürftigkeit eines Unterpachtvertrags bezweckt den Schutz des Erstkontrahenten gegenüber einem Zweitkontrahenten; eine Drittwirkung in dem Sinne, dass sie sich bei Nichtbeachtung zum Nachteil des Drittkontrahenten auswirken würde, entfaltet sie nicht. Keine Anhaltspunkte für eine ausdrückliche bzw. konkludente Vereinbarung einer gegenüber der gesetzlichen verlängerten Pachtdauer. Keine Erstreckung der Pacht bei beabsichtigter Selbstbewirtschaftung durch den Verpächter, auch wenn die Bewirtschaftung künftig in der Rechtsform einer GmbH erfolgt (Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, 17. Januar 2007, BZ.2006.8).

Erwägungen

I.

1. Die Klägerin betreibt eine Obstanlage auf den gepachteten Parzellen X, Teil A und B, und Y. Am 17. Dezember 2004 wurde ihr die Pacht der Parzellen X, Teil B, und Y von den Beklagten, welche Aktionäre der Klägerin sind, per 1. April 2006 gekündigt (vgl. kläg.act. 1 = bekl.act. 9). Die Klägerin widersetzt sich dieser Kündigung. Mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, bestreitet sie, dass die Beklagten ihr gegenüber als Verpächter anzusehen sind. Mit Bezug auf die Parzelle Y hält sie eine Kündigung frühestens auf den 11. November 2022 für möglich.

2. Nachdem anlässlich der vor der Schlichtungsstelle durchgeführten Verhandlung keine Einigung gefunden werden konnte (vgl. vi-act. 1), erhob die Klägerin am 6. Juli 2005 Klage an das Kreisgericht mit den oben wiedergegebenen Rechtsbegehren. Mit



Klageantwort vom 22. Juli 2005 (vi-act. 5) ersuchten die Beklagten um Abweisung der Klage sowie um Feststellung, dass die Pacht am 31. März 2006 ende.

3. Mit Entscheid vom 3. November 2005 (begründet versandt am 27. Dezember 2005; zugestellt am 28. Dezember 2005 bzw. 2. Januar 2006: vgl. vi-act. 31 und 32) stellte das Kreisgericht die Gültigkeit der Kündigung der Beklagten vom 17. Dezember 2004 per 31. März 2007 fest; im Übrigen wies es die Klage ab. Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- auferlegte es zu 4/5 der Klägerin, zu 1/5 den Beklagten. Den Beklagten sprach es eine Parteientschädigung von Fr. 4'028.55 zu.

4. Gegen diesen Entscheid erhob die Klägerin am 27. Januar 2006 Berufung an das Kantonsgericht (vgl. act. B/1; Poststempel gleichen Datums) und beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und wegen ungenügender Beweisabnahme an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter beantragte sie, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben und es seien verschiedene Feststellungen zu treffen, wobei sie von ihren Rechtsbegehren im vorinstanzlichen Verfahren - geringfügig - abwich (dazu vgl. unten: Erw. II.3). Subeventualiter beantragte sie, das Pachtverhältnis sei für beide Parzellen um sechs Jahre zu erstrecken. Die Beklagten ersuchten mit Berufungsantwort vom 8. März 2006 (act. B/8; Poststempel gleichen Datums) um Abweisung der Berufung. Die Berufungsantwort wurde der Klägerin mit Schreiben vom 9. März 2006 weitergeleitet; gleichzeitig wurde den Parteien mitgeteilt, dass keine mündliche Verhandlung vorgesehen sei (act. B/11). Am 20. März 2006 reichte die Klägerin eine nachträgliche Eingabe ein (act. B/12). Am 3. April 2006 nahmen die Beklagten zur nachträglichen Eingabe der Klägerin Stellung (act. B/16), wobei sie ausführten, dass diese im Wesentlichen keine neuen Tatsachenbehauptungen und Beweismittel enthalte und daher "zum Hauptteil aus dem Recht zu weisen" sei (vgl. act. B/16, 6 N 17). Auf diese Eingabe reagierte die Klägerin mit Schreiben vom 12. April 2006 (act. B/20) und beantragte ihrerseits ausdrücklich die Zulassung der nachträglichen Eingabe, da sich diese nur auf neue Tatsachen und Beweismittel beziehe, gestützt auf die Garantie eines fairen Gerichtsverfahrens die Zulassung aber auch ungeachtet dieses Umstands zu erfolgen habe (dazu nachfolgend: Erw. II.2).

II.



St.Galler Gerichte

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen ergibt, dass diese vorliegend erfüllt sind (Art. 79, 224 Abs. 1 lit. d, 225 und 229 ZPO). Auf die Berufung ist daher einzutreten.

2. Zu prüfen ist sodann die Zulässigkeit der von der Klägerin eingereichten nachträglichen Eingabe (act. B/12) bzw. der darauf erfolgten Stellungnahme der Beklagten (vgl. act. B/16).

a) Nach Art. 164 Abs. 1 ZPO ist eine nachträgliche Eingabe zulässig, wenn sie (lit. a) erhebliche Tatsachenbehauptungen oder Beweisanträge enthält, die trotz zumutbarer Sorgfalt nicht früher vorgebracht werden konnten, oder (lit. b) das rechtliche Gehör eine solche erfordert. Sie ist innert zehn Tagen, nachdem der Gesuchsteller vom Grund Kenntnis erhalten hat, einzureichen (Art. 164 Abs. 2 ZPO). Stimmt die Gegenpartei der nachträglichen Eingabe ausdrücklich zu, wird diese ohne weiteres zugelassen (Art. 164 Abs. 3 ZPO).

b) Ob und inwieweit die nachträglichen Eingaben der Parteien zu berücksichtigen sind, ist, vorausgesetzt dass sich dies für die Beurteilung des vorliegenden Streitfalls überhaupt als erheblich erweist, im Sachzusammenhang zu prüfen (vgl. z.B. nachfolgend, Erw. III.7g).

Vorweg ist indessen Folgendes festzuhalten:

Soweit die Klägerin im Rahmen ihrer nachträglichen Eingabe Beweisanträge stellt, welche sie bei zumutbarer Sorgfalt schon früher hätte geltend machen können, was beispielsweise für die Benennung von M als Zeugen (vgl. nachträgliche Eingabe = act. B/12, 9 N 15) zutrifft, sind diese nicht zu berücksichtigen (vgl. Art. 164 Abs. 1 lit. a ZPO). Die Klägerin führt denn auch selbst nicht aus, weshalb sie M erst in diesem Verfahrensstadium als Zeugen anruft.

Soweit die Klägerin weiter geltend macht, die in Art. 6 Abs. 1 EMRK verankerte Garantie eines fairen Gerichtsverfahrens umfasse nach der Rechtsprechung des europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (nachfolgend: EGMR) das Recht, grundsätzlich von allen eingereichten Stellungnahmen und Beweismitteln Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern, womit einer Partei eine weitere Stellungnahme auch



nicht mit der Begründung versagt werden könne, die vorangegangene Rechtsschrift enthalte keine neuen tatsächlichen oder rechtlichen Behauptungen (vgl. Stellungnahme zur nachträglichen Eingabe der Beklagten = act. B/20, S. 1), ist ihr Folgendes zu entgegnen:

Der von der Klägerin zitierte, vom EGMR beurteilte Fall betraf die Konstellation, dass einem Beschwerdeführer die Stellungnahme zu einer vom Bundesgericht eingeholten und dem Beschwerdeführer zugestellten Vernehmlassung der Vorinstanz versagt worden war (vgl. Ziegler v. Switzerland, [Application no. 33499/96], 21. Mai 2002: nachfolgend Ziegler v. Switzerland), und damit einen mit dem Vorliegenden von vornherein nicht ohne weiteres vergleichbaren Sachverhalt. Sodann geht aus dem nämlichen Entscheid hervor, dass die prozessführenden Parteien in ihrem Vertrauen in das Funktionieren der Justiz zu schützen sind, welches unter anderem darauf beruht, dass ihnen Gelegenheit eingeräumt wird, zu sämtlichen Aktenstücken Stellung zu nehmen (Ziegler v. Switzerland, 8 N 38). Zur Frage, inwiefern solche Stellungnahmen durch ein Gericht in der Folge zu berücksichtigen sind, äussert sich der EGMR in diesem Entscheid jedoch ebenso wenig wie in den Nachfolgeentscheiden *Contardi c. Suisse* (Requête no 7020/02, 12. Juli 2005), *Spang c. Suisse* (Requête no 45228/99, 11. Oktober 2005) und *Ressegatti c. Suisse* (Requête no 17671/02, 13. Juli 2006). Damit bleibt es mit Bezug auf die Zulässigkeit der nachträglichen Eingabe der Klägerin sowie der darauf erfolgten Stellungnahme der Beklagten vorliegend aber beim Massstab von Art. 164 ZPO.

3. Schliesslich ist zu prüfen, wie es sich mit den von der Klägerin im Berufungsverfahren vorgenommenen Modifikationen ihrer Rechtsbegehren verhält.

a) Mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, verlangt die Klägerin im Berufungsverfahren die Feststellung des Gerichts, dass die Kündigung per 11. November 2022 wirksam werde, eventuell bereits per 11. November 2010. Anlässlich der Verhandlung vor Vorinstanz hatte sich die verlangte Feststellung noch auf die Wirksamkeit der Kündigung per 30. November 2023, eventuell auf den ordentlichen Frühjahrstermin des Jahres 2009, subeventuell des Jahres 2007 bezogen (vgl. kläg. Plädoyernotizen = vi-act. 10, S. 2 Ziff. I.2).



Mit Bezug auf die Parzelle Y verlangt die Klägerin im Berufungsverfahren die Feststellung des Gerichts, dass die Kündigung per 11. November 2022 wirksam werde. Anlässlich der Verhandlung vor Vorinstanz hatte sich die verlangte Feststellung noch auf die Wirksamkeit der Kündigung per 30. November 2023, eventuell auf den ordentlichen Frühjahrstermin des Jahres 2009, subeventuell des Jahres 2008 bezogen (vgl. kläg. Plädoyernotizen, 2 Ziff. I.3).

b) Als unproblematisch erweist sich die Änderung, soweit die Klägerin die Feststellung der Wirksamkeit der Kündigung auf einen früheren Termin (11. November 2022) hin verlangt, da darin eine Einschränkung des Rechtsbegehrens zu sehen ist, welche jederzeit - und ohne weitere Voraussetzungen - zulässig ist (vgl. LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, Bern 1999, N 3 zu Art. 72 ZPO).

Mit Bezug auf das Eventualbegehren der Feststellung der Wirksamkeit der Kündigung per 11. November 2010 (Parzelle X) ist festzuhalten, dass eine Klageänderung nach Art. 72 ZPO vorliegen könnte, wenn die Klägerin gegenüber dem vorinstanzlichen Verfahren einen späteren Termin nennt. Dass ein Schreibfehler vorlag, wurde von der Klägerin weder geltend gemacht, noch ist dies anzunehmen. Auch eine - voraussetzungslos zulässige - Verdeutlichung des Rechtsbegehrens (dazu: LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 3 zu Art. 72 ZPO) kann vorliegend ausgeschlossen werden, da die Änderung des Datums über eine bloss sprachliche Klarstellung hinausreicht. Ist aber von einer eigentlichen Klageänderung auszugehen, ist festzustellen, dass diese im zweitinstanzlichen Verfahren nicht zulässig ist, weil es diesbezüglich an der Beschwer der Klägerin fehlt (vgl. auch LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 9c zu Art. 72 ZPO). Eine - unzulässige - Klageänderung liegt sodann auch mit Blick auf die von der Klägerin subeventualiter angebehrte Erstreckung vor, die sie im Berufungsverfahren explizit für eine Frist von 6 Jahren beantragt, während sie im vorinstanzlichen Verfahren noch - in unbezifferter Weise - um eine "angemessene" Erstreckung ersuchte (vgl. kläg. Plädoyernotizen, 2 Ziff. I.4).

Damit ist für das Berufungsverfahren von folgenden Rechtsbegehren der Klägerin auszugehen:



St.Galler Gerichte

1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und wegen ungenügender Beweisabnahme an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und:
 - a. es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 17. Dezember 2004 betreffend Parzelle X nichtig bzw. unwirksam ist; eventuell sei die Kündigung vom 17. Dezember 2004 betreffend Parzelle X für nichtig bzw. unwirksam zu erklären;
 - b. subeventuell sei festzustellen, dass die Kündigung vom 17. Dezember 2004 für Parzelle X wirksam wird per 11. November 2022, eventuell auf den ordentlichen Frühjahrstermin des Jahres 2009;
 - c. es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 17. Dezember 2004 betreffend Parzelle Y wirksam wird per 11. November 2022.
 - d. subeventuell sei das Pachtverhältnis für beide Parzellen angemessen zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

III.

1. Beide Parteien sind sich hinsichtlich des Sachverhalts insoweit einig, als mit Bezug auf die Parzelle Y die Beklagten, mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, die Ortsgemeinde O als Eigentümer anzusehen sind. Unbestritten ist weiter, dass Herr R die Parzelle Y, Teil A, und der Beklagte 1 die Parzelle Y, Teil B, von der Ortsgemeinde O gepachtet haben (vgl. kläg.act. 2; kläg.act. 3 = bekl.act. 2). Beide Parteien stimmen sodann überein, dass sich die Familie R und die Beklagten im Jahre 1997 entschlossen haben, eine Betriebsgemeinschaft zu bilden und eine Obstanlage zu betreiben, wozu am 6. September 1997 schliesslich die Klägerin gegründet worden ist (vgl. Datum der Gründungsurkunde = bekl.act. 4). An dieser beteiligten sich Herr und Frau R sowie die Beklagten ursprünglich mit je 48 %. Je 2 % der Anteile wurden anlässlich der Gründung von P und S übernommen (vgl. bekl.act. 4).



Nicht einig sind sich die Parteien indessen mit Bezug auf die Frage, wer im Verhältnis zur Klägerin als Verpächter der Parzelle X, Teil B, anzusehen ist. Nach Auffassung der Beklagten ist der Beklagte 1 noch immer Partei des Pachtvertrags mit der Ortsgemeinde O und zufolge Vorliegens eines Unterpachtverhältnisses zur Kündigung gegenüber der Klägerin berechtigt (Berufungsantwort, 10 f. N 30 und 19 N 58; Klageantwort, 12 N 40). Die Klägerin beruft sich stattdessen auf eine Übernahme des ursprünglichen Pachtvertrags bzw. auf den stillschweigenden Abschluss eines neuen Vertrags mit der Ortsgemeinde O und demzufolge auf das Ausscheiden des Beklagten 1 aus dem ursprünglichen Pachtvertrag (vgl. Berufung, 28 f. N 38; Klageschrift, 11 Ziff. III.4a).

Uneinig sind sich die Parteien sodann auch mit Bezug auf die Pachtdauer. Während die Beklagten die Feststellung der Vorinstanz, wonach von einem Pachtbeginn per 1. Januar 1998 auszugehen sei (vgl. Urteil, 15 Erw. 10; Berufungsantwort, 19 N 61), in ihrer Berufungsschrift ausdrücklich anerkennen und - gestützt auf die neunjährige Pachtdauer gemäss Art. 7 Abs. 1 des vorliegend anwendbaren LPG (Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht [SR 221.213.2]) - eine frühestmögliche Kündigung per 31. März 2007 annehmen, beruft sich die Klägerin auf eine mündlich vereinbarte feste Pachtdauer bis 11. November 2022, mit der Folge, dass eine Kündigung frühestens auf dieses Datum hin in Frage käme (Berufung, 17 N 23 f.).

2. Zunächst ist zu prüfen, ob die Beklagten berechtigt waren, der Klägerin das Pachtverhältnis mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, zu kündigen. Dies ist der Fall, wenn zwischen den Beklagten und der Klägerin ein gültig begründetes (Unter-)Pachtverhältnis bestand, was - entsprechend der allgemeinen Beweislastregel von Art. 8 ZGB - die Beklagten zu beweisen haben.

a) Vorliegend besteht ein schriftlicher Pachtvertrag für die Parzelle X, Teil B, lediglich zwischen der Ortsgemeinde O und dem Beklagten 1 (vgl. kläg.act. 3 = bekl.act. 2). An einem schriftlichen (Unter-)Pachtvertrag im Verhältnis zur Klägerin hingegen fehlt es. Nach dem vorliegend anwendbaren LPG bedarf der Abschluss eines (Unter-)Pachtvertrags jedoch keiner besonderen Form. Er kann somit auch mündlich abgeschlossen oder auf Grundlage konkludenten Verhaltens angenommen werden (vgl. STUDER/HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, 52; vgl. auch



St.Galler Gerichte

Urteil, 10 Erw. 9). Der Unterpachtvertrag bedarf jedoch der Zustimmung des Verpächters (vgl. Art. 291 OR i.V.m. 1 Abs. 4 LPG; STUDER/HOFER, a.a.O., 61; STUDER, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar zum Obligationenrecht, Bd. 1, 3. Aufl., Basel/Genf/München 2003, N 4 zu Art. 291 OR; im Übrigen siehe auch unten, Erw. III.5).

b) Nach Darstellung der Beklagten hat die Ortsgemeinde O im Jahre 1998 alle ihre bisherigen - teilweise mündlichen - Pachtverträge bereinigt und schriftlich abgefasst, darunter auch jenen mit Herrn R und mit dem Beklagten 1 (vgl. Berufungsantwort, 10 N 28). Nach diesem Zeitpunkt seien von der Ortsgemeinde O keine mündlichen Pachtverträge mehr abgeschlossen worden. Im Frühjahr 1998 sei auch die Benützung der Pachtflächen durch die Klägerin zwischen der Ortsgemeinde O als Verpächterin und Herrn R bzw. dem Beklagten 1 als Pächter geregelt worden, wovon die entsprechenden Abschnitte in den Pachtverträgen zeugen würden (Berufungsantwort, 10 N 29; kläg.act. 2, S. 1 Ziff. 04 und kläg.act. 3 = bekl.act. 2, S. 3 Ziff. 15). Durch die entsprechende Formulierung würden der Beklagte 1 und Herr R in der Rolle des Pächters klar bestätigt und es werde deutlich, dass die Verpächterin ihr Einverständnis lediglich zu einer Nutzungsüberlassung an die Klägerin - nicht aber zu einem Parteiwechsel - gegeben habe (Berufungsantwort, 10 f. N 30; Klageantwort, 11 N 38). Eine Bestätigung für diese Sachverhaltsdarstellung sehen die Beklagten auch in den Rechnungen für den Pachtzins, welche von der Ortsgemeinde O jeweils dem Beklagten 1 zugesandt worden sind (vgl. Berufungsantwort, 13 N 35; Klageantwort, 11 N 39). Dass die Klägerin den Pachtzins direkt der Ortsgemeinde O, statt dem Beklagten 1, vergütet habe, sei aus Praktikabilitätsgründen erfolgt. Aus dieser organisatorischen Angelegenheit könne nicht abgeleitet werden, dass die Klägerin Pächterin geworden sei (vgl. Berufungsantwort, 13 N 35; bekl. Plädoyernotizen = vi-act. 22, 5 N 18). Schliesslich gehe die Pächterstellung des Beklagten 1 auch aus verschiedenen weiteren Korrespondenzen und Protokollen hervor (vgl. Berufungsantwort, 14 N 38 ff.; bekl. Plädoyernotizen, 2 N 8 ff.).

c) Die Klägerin wendet demgegenüber ein, dass man bei ihrer Gründung noch davon ausgegangen sei, dass die Zusammenarbeit (weiterhin) in Form einer Betriebsgemeinschaft mit der Klägerin als Abrechnungsstelle erfolge, weshalb der neue schriftliche Pachtvertrag nicht auf sie ausgestellt worden sei (vgl. Berufung, 10 N 7).



Anfang Februar 1998 seien die Parteien übereingekommen, den Obstbaubetrieb nicht als Betriebsgemeinschaft fortzuführen, sondern als Einzelbetrieb, welcher den Ausbau und sämtliche Anlagen hätte finanzieren und auch selber hätte halten sollen (vgl. Berufung, 11 N 8). Es sei deshalb vereinbart worden, die Pachtverträge der Familien R und des Beklagten mit der Ortsgemeinde O auf die Klägerin zu übertragen. Der Beklagte 1 sei beauftragt worden, dies mit der Ortsgemeinde O zu regeln. Dieser habe denn auch berichtet, dass die Übertragung aus Sicht der Ortsgemeinde O in Ordnung sei und die Ausfertigung neuer Pachtverträge nicht als nötig erachtet werde (vgl. Berufung, 11 N 8; Klageschrift, 9 f. Ziff. III.3d). Sofern die Ortsgemeinde O im Frühjahr 1998 einer Übertragung der Verträge nicht explizit zugestimmt haben sollte, sei aufgrund ihres Verhaltens jedenfalls von einer stillschweigenden Zustimmung auszugehen, da sie bis heute ohne jeglichen Widerspruch nicht nur die Pachtzinszahlungen der Klägerin in Empfang genommen, sondern auch den Bürgernutzen von ihr bezogen und bezahlt habe (vgl. Berufung, 12 N 8; Klageschrift, 10 Ziff. III.3d). In dieser Sachverhaltsdarstellung sieht sich die Klägerin durch verschiedene Eingaben und Korrespondenzen bestärkt (vgl. Berufung, 22 ff. N 34; kläg. Plädoyernotizen, 8 ff. Ziff. A.1b, c und d).

d) Im vorinstanzlichen Verfahren wurden verschiedene Personen befragt, welche sich u.a. auch zur Frage äusserten, ob zwischen der Klägerin und den Beklagten ein Unterpachtverhältnis bestanden hatte bzw. ob der zwischen dem Beklagten 1 und der Ortsgemeinde O bestehende Pachtvertrag auf die Klägerin übertragen worden war. Ihre diesbezüglichen Antworten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Herr R sagte aus, dass der Beklagte 1 im Hinblick auf die Überschreibung des Pachtvertrags auf die Klägerin bei der Ortsgemeinde O vorstellig geworden sei. Die Ortsgemeinde O habe jedoch versichert, dass eine Änderung der Pachtverträge nicht nötig sei (vgl. vi-act. 25, S. 4). Die Klägerin sei als Pächterin behandelt worden. Es hätten keinerlei Anhaltspunkte bestanden, dass dem nicht so sei und dass ein Unterpachtverhältnis vorliegen könnte (vgl. vi-act. 25, S. 4). Ein Vertrag in schriftlicher Form existiere nicht. Es sei ein mündlicher Vertrag abgeschlossen worden (vi-act. 25, S. 6). Weshalb es zu keiner schriftlichen Neuabfassung der Verträge gekommen sei, könne er nicht sagen. Es sei die Aufgabe des Beklagten 1 gewesen, das zu regeln (vgl. vi-act. 25, S. 8). In der Angelegenheit betreffend das Wasserrecht habe man dann



St.Galler Gerichte

nochmals explizit angezeigt, dass die Klägerin auf dem Grundstück baue, dass sie dieses bewirtschafte und dass sie Pächterin dieses Grundstücks sei. Darauf sei keine Reaktion von der Ortsgemeinde O erfolgt (vgl. vi-act. 25, S. 8).

- Der Beklagte 1 führte aus, dass er gegenüber der Ortsgemeinde O bereits im Jahr 1996 gesagt habe, dass er mit Herrn R zusammenarbeiten wolle und dass sie gemeinsam eine Aktiengesellschaft gründen würden. Das gehe auch aus dem Protokoll von damals hervor. Die Ortsgemeinde O habe daraufhin beschlossen, dass ein normales landwirtschaftliches Pachtverhältnis weiterlaufe, Pächter demnach weiterhin der Beklagte 1 sei. Falls dieser aus irgendeinem Grund aufhöre, müsse der Pachtboden an die Ortsgemeinde O zurückfallen. Es dürfe nicht vorkommen, dass einfach eine stille Integration des Pachtlandes in die bestehende Anlage statfinde. Aus diesem Grund sei die Ortsgemeinde O auch nie bereit gewesen, der Klägerin den Boden zu verpachten (vi-act. 26, S. 2). Mit ihm sei bezüglich einer Verpachtung an die Klägerin nie etwas abgemacht worden. Das sei einfach so gelaufen. Man sei in einer Euphorie gewesen und habe gedacht, dass das Ganze eine gute Sache sei (vi-act. 26, S. 4). Erst 1998 habe die Ortsgemeinde O mit allen Bauern schriftliche Pachtverträge gemacht. Dies habe aber nichts mit dem Wasserrecht oder mit Investitionen mit einer Abschreibungsdauer von fünfundzwanzig Jahren zu tun gehabt. Alle Bauern hätten einen neuen schriftlichen Pachtvertrag erhalten (vgl. vi-act. 26, S. 5). Eine schriftliche Mitteilung, wonach die Klägerin Verbindlichkeiten übernommen habe und in die Pachtverhältnisse eingetreten sei, existiere nicht (vgl. vi-act. 26, S. 5). Auch könne er nicht sagen, weshalb keine schriftlichen Pachtverträge abgeschlossen worden seien. Der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde O habe nicht an eine Aktiengesellschaft verpachten wollen. Die Ortsgemeinde O verpachte nur an Landwirte (vgl. vi-act. 26, S. 6). Im Zusammenhang mit den neuen Pachtverträgen, welche gemacht worden seien, habe man über eine Übertragung des Vertrags auf die Klägerin gesprochen, dies aber abgelehnt. Er, der Beklagte 1, habe das auch nicht gewollt. Für ihn sei dies überhaupt nicht in Frage gekommen und er hätte sich - auch als Ortsverwaltungsrat - mit Händen und Füßen dagegen gewehrt (vi-act. 26, S. 11).

- T (Mitglied des Ortsverwaltungsrats/Präsidentin) gab an, sich nicht mehr erinnern zu können, an wen die Parzelle X verpachtet worden sei (vi-act. 27, S. 3 f.). Auch wisse sie nicht mehr, weshalb man die Pachtverträge nicht direkt mit der Klägerin gemacht habe.



Sie wisse nicht, ob die Pachtverträge später, während ihrer Amtsdauer, auf die Klägerin übertragen worden seien. Sie wisse auch nicht, ob die Ortsgemeinde O grundsätzlich an keine Aktiengesellschaft habe verpachten wollen (vi-act. 27, S. 4). Daraus, dass der Pachtzins immer der Familie des Beklagten und der Familie R in Rechnung gestellt worden sei und nicht der Klägerin, schliesse sie, dass der Pachtvertrag immer mit den Beklagten bestanden und keine Übertragung stattgefunden habe, was sie aber nicht wisse (vgl. vi-act. 27, S. 5). Sie stelle sich vor, dass, wenn es zum Vertragsschluss mit der Klägerin gekommen wäre, man den Vertrag schriftlich gemacht hätte, weil damals alles neu erfasst und sauber aufgenommen worden sei und man gesagt habe, dass es von jetzt an immer Pachtverträge gebe (vgl. vi-act. 27, S. 6).

- F (Mitglied des Ortsverwaltungsrats/Ratsschreiber) führte aus, dass er sich nicht erinnern könne, wann die Pachtverträge mit Bezug auf die Parzelle X abgeschlossen worden seien. Er wisse nur, dass es zwei verschiedene Pachtverträge gebe. Einer laute auf den Beklagten 1, der andere auf die Familie R (vi-act. 28, S. 3). Daran, dass einmal die Rede davon gewesen sei, die Pachtverträge zu übertragen, könne er sich nicht erinnern (vi-act. 28, S. 3). Auch könne er sich nicht erinnern, dass an den Pachtverträgen etwas geändert worden sei (vi-act. 28, S. 4). In der Zeit, in welcher er im Ortsverwaltungsrat aktiv gewesen sei, sei nie thematisiert worden, ob man nicht direkt an die Klägerin verpachten solle (vi-act. 28, S. 4). Die Klägerin habe während seiner Zeit im Ortsverwaltungsrat auch nie einen entsprechenden Antrag gestellt (vi-act. 28, S. 4). Auf die Frage der Gerichtspräsidentin, ob die Rechnungsstellung an den Beklagten 1 und an Herrn R zwingend bedeute, dass diese auch die Pächter seien, führte F aus, dass die Ortsgemeinde O eine Unterpacht eigentlich grundsätzlich verbiete. Mit der Bewilligung für die Klägerin, als sich die zwei Parteien zu einer AG zusammengeschlossen hätten, sei es dann ja "in dem Sinn keine Unterpacht mehr gewesen" bzw. "eine bewilligte Unterpacht" (vi-act. 28, S. 4). Soviel er wisse, habe die Ortsgemeinde O die beiden Parteien als Pächter angeschaut. Er könne sich nicht erinnern, dass die Klägerin später einmal direkt in die Pachtverträge eingetreten sei. Auch nehme er nicht an, dass nach 1998 noch mündliche Pachtverträge abgeschlossen worden seien bzw. wenn, dann hätte man dies schriftlich gemacht. Er könne sich nicht daran erinnern, dass der Beklagte 1 die Ortsgemeinde O gefragt habe, ob es möglich wäre, die Pachtverträge auf die Klägerin zu übertragen. Ein Grundsatz, wonach die Ortsgemeinde O an keine Aktiengesellschaft verpachte, habe seiner



Vorstellung nach nicht bestanden. Im konkreten Fall sei dies, soweit er sich erinnern könne, nie gemacht worden. Aufgrund der Verträge glaube er nicht, dass an die Klägerin verpachtet worden sei (vi-act. 28, S. 5). Er habe aber auch nie erlebt, dass die Ortsgemeinde O gesagt habe, das sei jetzt Land, das offiziell in Unterpacht gegeben werden dürfe (vgl. vi-act. 28, S. 7). Bei der Klausel in den Pachtverträgen, wonach die Familie des Beklagten und die Familie R der Klägerin das Land zur Bewirtschaftung überlassen und die Pflanzen in deren Eigentum stehen würden, handle es sich seiner Meinung nach um die Festlegung eines Bewirtschaftungszwecks (vi-act. 28, S. 7 f.). Angesprochen auf die von ihm erwähnte "bewilligte Unterpacht" bestritt F, dass er diesen Ausdruck benutzt habe. Es sei einfach akzeptiert worden, dass das Land von beiden Parteien in der AG bewirtschaftet werden dürfe. Aber er habe nie das Gefühl gehabt, dass von einer Unterpacht die Rede gewesen sei. Im Gegenteil. Es sei quasi eine Betriebsfusion oder eine enge Betriebszusammenarbeit gewesen, welche beiden Parteien hätte Vorteile bringen sollen. Dementsprechend wohlwollend sei die Ortsgemeinde O gewesen und diesen Bedürfnissen auch nachgekommen (vi-act. 28, S. 9).

- G (Mitglied des Ortsverwaltungsrats) führte aus, dass es sich bei der Parzelle X um eine grosse Parzelle handle, welche mindestens zwei Pächter habe. Einer sei sicher die Familie R, wobei der Pachtvertrag wahrscheinlich auf Herrn R laute. Der andere Teil sei an die Familie der Beklagten verpachtet. Von Seiten des Ortsverwaltungsrats habe es diesbezüglich keine Änderung gegeben (vgl. vi-act. 29, S. 2). Auf Nachfrage der Gerichtspräsidentin, was der Grund für die Klausel in den Verträgen sei, wonach sich die Pächterin einverstanden erkläre, dass die Pacht oder der Pachtgegenstand der Klägerin zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werde, und die Verpächterin zur Kenntnis nehme, dass die Bäume und andere Pflanzen im Eigentum der Klägerin stehen würden, führte G aus, dass eine Unterpacht aus Sicht der Ortsgemeinde O normalerweise ein Kündigungsgrund sei. Es würden keine Unterpachten akzeptiert. Im konkreten Fall sei es um eine Betriebsgemeinschaft gegangen. Der Beklagte 1 habe eine Neuausrichtung gesucht. Für ihn sei dies anscheinend ein Weg gewesen und damals habe die Ortsgemeinde O dieser Unterpacht auch ausdrücklich zugestimmt (vi-act. 29, S. 3). Ihm sei nicht bekannt, dass von Seiten der Klägerin oder von sonst jemandem ein Antrag oder ein Gesuch gestellt worden sei, den Pachtvertrag zu überschreiben. Es sei auch nie überschrieben worden (vgl. vi-act. 29, S. 3). Eine



mündliche Abänderung, Aufhebung bzw. Neufassung der Pachtverträge sei undenkbar. Dies hätte einen Beschluss des Ortsverwaltungsrats vorausgesetzt. Seit 1998 gebe es keine mündlichen Pachtverträge mehr (vgl. vi-act. 29, S. 4). Dass die Pachtverträge auf die Klägerin übertragen worden seien, sei "theoretisch nicht möglich" und "klar auszuschliessen" (vi-act. 28, S. 5). Die Ortsgemeinde O gehe davon aus, dass sie Pachtverträge mit dem Beklagten 1 und mit der Familie R habe. Ihm sei nicht bekannt, dass der Beklagte 1 einmal mit dem Ersuchen an den Ortsverwaltungsrat herangetreten sei, die auf ihn ausgestellten Pachtverträge auf die Klägerin zu übertragen (vi-act. 28, S. 5). Auf die Nachfrage des klägerischen Rechtsvertreters, ob es einen Beschluss oder Grundsatz der Ortsgemeinde O gebe, dass kein landwirtschaftliches Land an Aktiengesellschaften verpachtet werden dürfe, führte G aus, dass man einen solchen Fall noch nie gehabt habe und man diesen Schluss erst ziehen müsste (vgl. vi-act. 29, S. 6).

e) Die Klägerin rügt im Rahmen ihrer Berufung, dass sie im vorinstanzlichen Schriftenwechsel sowie an Schranken vergeblich beantragt habe, zu den Hergängen im Zusammenhang mit dem Abschluss der Pachtverträge auch Frau R sowie die Herren P, S und H zu befragen bzw. eine Expertise einzuholen (Berufung, 4 N 6 und 17 N 22). Die Vorinstanz habe ohne Angabe von Gründen auf die Abnahme dieser Beweismittel verzichtet. Nachdem sich die Aussagen von Herrn R und des Beklagten 1 in praktisch allen relevanten Punkten widersprechen würden und diese damit nicht beweisbildend sein könnten, hätte die Vorinstanz die angebotenen weiteren Beweismittel abnehmen müssen. Indem sie dies nicht getan habe, habe sie die Klägerin nicht zum Beweis zugelassen, was zu einer Rückweisung nach Art. 227 ZPO führen müsse (Berufung, 4 N 6).

Nach Art. 227 Abs. 3 ZPO kann das Kantonsgericht die Streitsache auf Antrag zur Neuurteilung zurückweisen, wenn die Vorinstanz Rechtsbegehren nicht vollständig behandelt oder zu Unrecht eine Partei zum Beweis einer Tatsache nicht zugelassen hat. Nichtzulassung zum Beweis liegt auch vor, wenn eine Beweisabnahme ungenügend ist (vgl. GVP 1992 Nr. 48; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 3a zu Art. 227 ZPO). Mit der Rückweisung soll vermieden werden, dass den Parteien dadurch Nachteile entstehen, dass nur eine Instanz über wichtige Sach- und Rechtsfragen entscheidet. Art. 227 ZPO stellt die Anordnung der Rückweisung in das



Erkennen des Richters, welcher bei seiner Entscheidung die gesamte Interessenlage zu berücksichtigen hat (vgl. KÄGI, Rechtsmittel, in: Hangartner [Hrsg.], Das st. gallische Zivilprozessgesetz, St. Gallen 1991, 223 ff., 227 f.; Handbuch zum Zivilprozessgesetz, St. Gallen 1991, N 535).

Ob eine Rückweisung sachgemäss wäre oder vielmehr ergänzende Beweisabnahmen durch das Kantonsgericht durchzuführen wären, kann indessen offen gelassen werden. Wie nachfolgend gezeigt wird, kann auf weitere Beweisabnahmen nämlich verzichtet werden.

f) Die Klägerin macht geltend, die Ortsgemeinde O habe im Frühjahr 1998 einer Übertragung der Verträge explizit zugestimmt. Sollte dies verneint werden, habe sie jedoch aufgrund des damaligen Verhaltens von einer stillschweigenden Zustimmung ausgehen dürfen.

Die Vertragsübernahme setzt die Zustimmung aller involvierten Personen voraus (vgl. SPIRIG, Zürcher Kommentar zum Obligationenrecht, Teilband V/1k, 3. Aufl., Zürich 1994, N 228 ff. Vorbemerkungen zu Art. 175-183 OR; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/REY, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl., Zürich 2003, N 3754 ff.; VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 2. Bd, 3. Aufl., Zürich 1974, 343; GIRSBERGER, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar zum Obligationenrecht, Bd. 1, 3. Aufl., Basel 2003, N 1 zu Art. 164 OR; SCHWENZER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3. Aufl., Bern 2003, N 92.04). Nachfolgend ist somit vorerst zu prüfen, ob tatsächlich alle drei Parteien den Pachtvertrag auf die Klägerin übertragen wollten (Erw. III.3). Wird dies verneint, ist in einem zweiten Schritt (Erw. III.4) zu prüfen, ob die Klägerin wenigstens aufgrund des Verhaltens der Ortsgemeinde O und der Beklagten nach dem Vertrauensprinzip davon ausgehen durfte, diese beiden anderen Parteien hätten einer Vertragsübertragung zugestimmt.

3. a) Sowohl F als auch G führten anlässlich ihrer Befragung durch das Kreisgericht aus, dass als Pächter der Parzelle X, Teil B, im Verhältnis zur Ortsgemeinde O (immer noch) der Beklagte 1 anzusehen ist. Ihre Aussagen erscheinen als glaubwürdig und werden auch durch die folgenden Umstände bestätigt:



Die Klägerin wurde im September 1997 gegründet und nahm, worin sich die Parteien einig sind, am 1. Januar 1998 ihren operativen Betrieb auf. Am 30. April/16. Mai 1998 wurde der bis dahin lediglich in mündlicher Form existierende Pachtvertrag zwischen der Ortsgemeinde O und dem Beklagten 1 schriftlich abgefasst (vgl. kläg.act. 3 = bekl.act. 2). Hätte tatsächlich die Absicht bestanden, die Klägerin Pächterin und Vertragspartnerin der Ortsgemeinde O werden zu lassen - was diese behauptet -, fragt sich, weshalb der (schriftliche) Vertrag nicht direkt mit ihr geschlossen worden ist (vgl. auch Urteil, 11 Erw. 9b). Dasselbe gilt mit Bezug auf den Pachtvertrag zwischen der Ortsgemeinde O und dem Ehepaar R, der ebenfalls im Jahr 1998 - und unter Beibehaltung der bestehenden Vertragsparteien - erneuert worden ist (vgl. kläg.act. 2; bekl.act. 17, S. 2). Stattdessen wurde in den entsprechenden Verträgen festgehalten, dass sich die Verpächterin damit einverstanden erkläre, "dass der Pächter den Pachtgegenstand zur Bewirtschaftung der Klägerin zur Verfügung stellt", und die Verpächterin zur Kenntnis nehme, "dass die Bäume und andere Pflanzen auf dem Pachtgegenstand im Eigentum der Klägerin sind" (kläg.act. 3 = bekl.act. 2, S. 3 Ziff. 15; kläg.act. 2, S. 1 Ziff. 04), was entbehrlich gewesen wäre, wenn tatsächlich die Klägerin Pächterin und Vertragspartnerin der Ortsgemeinde O hätte sein sollen. Mit Bezug auf eine spätere (mündliche) Übertragung des Pachtvertrags ist sodann festzuhalten, dass sowohl T als auch F und G aussagten, dass die Ortsgemeinde O im Jahr 1998 beschlossen habe, fortan schriftliche Verträge abzuschliessen (vgl. vi-act. 27, S. 6; vi-act. 28, S. 5; vi-act. 29, S. 4). Hinzu kommt schliesslich, dass die Ortsgemeinde O die Rechnungen für den Pachtzins bis heute dem Beklagten 1 zustellte (vgl. bekl.act. 10.1-10.17) und daran auch festhielt, nachdem ihr der Betrag jeweils von der Klägerin vergütet worden war (vgl. Urteil, 12 Erw. 9b).

Ein tatsächlicher Wille der Ortsgemeinde O, den Pachtvertrag auf die Klägerin zu übertragen, kann somit nicht angenommen werden. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit - mit Ausnahme des bereits erwähnten bekl.act. 17 - aus den von den Beklagten im vorliegenden Verfahren erneut eingereichten Aktenstücken etwas anderes abgeleitet werden könnte.

b) An diesem (Zwischen-)ergebnis ändert auch die Behauptung der Klägerin nichts, dass sie den Beklagten 1 beauftragt habe, die Übertragung der Pachtverträge des Beklagten und der Familie R mit der Ortsgemeinde O zu regeln. Dieser habe ihr



darauhin berichtet, dass die Übertragung aus Sicht der Ortsgemeinde O in Ordnung und die Ausfertigung neuer Pachtverträge nicht nötig sei (vgl. Berufung, 11 N 8).

Wie sie selbst ausführt, vermochten sich anlässlich ihrer Befragung durch die Vorinstanz weder T noch F oder G an eine derartige Anfrage des Beklagten 1 zu erinnern (vi-act. 27, S. 5; vi-ct. 28, S. 5; vi-act. 29, S. 3). Die befragten Ortsverwaltungsratsmitglieder führten vielmehr gerade aus, dass es ihrer Meinung nach zu keiner Übertragung der Pachtverträge gekommen sei (vi-act. 27, S. 6; vi-act. 28, S. 3 f.; vi-act. 29, S. 3). Nachdem inzwischen weitere Zeit verstrichen ist und die interessierenden Vorfälle noch länger zurück liegen, ist nicht anzunehmen, dass sich die bereits befragten Personen an die betreffenden Umstände heute besser zu erinnern vermöchten. Die von der Klägerin beantragte - erneute - Befragung von F (vgl. Berufung, 12 N 8) kann demnach unterbleiben. Als weitere Person, welche zur fraglichen Zeit dem Ortsverwaltungsrat angehörte und über die betreffenden Vorfälle aus eigener Wahrnehmung (vgl. Art. 108 Abs. 1 ZPO) zu berichten vermöchte, wurde von der Klägerin sodann - bereits im vorinstanzlichen Verfahren (dazu oben: Erw. III.2e) - H genannt. Bei H handelt es sich jedoch um den Bruder von Frau R, ehemaligen Angestellten und heutigen Geschäftsführer der Klägerin. Diese Umstände lassen bezweifeln, ob H bei einer allfälligen Befragung durch das Gericht objektiv aussagen würde. Selbst wenn H die klägerische Sachverhaltsdarstellung bestätigen würde, könnte dies nicht ausreichen, um die soeben dargestellte Überzeugung des Gerichts zu erschüttern. Auf die Einvernahme von H wird demnach verzichtet.

Die weiteren von der Klägerin genannten Personen (vgl. Berufung, 12 N 8) gehörten dem Ortsverwaltungsrat zur fraglichen Zeit nicht an, weshalb nicht ersichtlich ist, wie sie imstande sein sollten, aus eigener Wahrnehmung (vgl. aber Art. 108 Abs. 1 ZPO) zu berichten, ob dem Beklagten 1 von Seiten der Ortsgemeinde O tatsächlich entsprechende Zusagen gemacht worden sind. Aufgrund ihrer besonderen Nähe zur Klägerin dürften ihre Aussagen sodann ohnehin nur mit Zurückhaltung berücksichtigt werden und könnten sie am oben dargelegten Ergebnis nichts ändern.

c) Zu beachten ist ferner, dass für eine Übertragung der Pacht auch die Zustimmung des Beklagten 1 erforderlich gewesen wäre. Ein entsprechender tatsächlicher Wille des Beklagten 1 kann indessen vorliegend nicht nachgewiesen werden (vgl. vi-act. 26, S.



11, wo der Beklagte 1 ausführt, dass er mit einer Übertragung - auch als Ortsverwaltungsrat - nie einverstanden gewesen wäre: "Ich hätte mich mit Händen und Füßen gewehrt [...]").

4. a) Soweit die Klägerin alsdann geltend macht, aufgrund verschiedener Umstände habe sie von einer konkludenten Zustimmung der Ortsgemeinde O zu einer Vertragsübernahme ausgehen dürfen (vgl. Berufung, 12 N 8), beruft sie sich auf das Vertrauensprinzip, bei welchem danach zu fragen ist, welche Bedeutung der Empfänger einer Willenserklärung nach Treu und Glauben bei objektiver Betrachtungsweise beimessen durfte (vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/REY, a.a.O., N 221).

In der Lehre wird grundsätzlich anerkannt, dass das Vertrauensprinzip nicht nur auf die Frage nach der Richtung und dem Inhalt einer Willenserklärung, sondern bereits auf die (Vor-)Frage nach dem Erklärungscharakter eines bestimmten Verhaltens Anwendung finden kann. Auf der Seite des Erklärenden wird folglich kein Erklärungswille, ja nicht einmal das Bewusstsein vorausgesetzt, dass sein Verhalten von einem anderen als Willenserklärung aufgefasst werden kann (vgl. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/REY, a.a.O., N 221, m.w.H.).

Dennoch genügen die von der Klägerin geltend gemachten Umstände vorliegend nicht, als dass sie gestützt auf das Vertrauensprinzip von einer konkludenten Einwilligung der Ortsgemeinde O und der Beklagten in eine Vertragsübernahme hätte ausgehen dürfen:

b) Zwar trifft zu, dass die Wasserrechtskonzession der Klägerin erteilt wurde (vgl. kläg.act. 32). Bei der Wasserrechtskonzession handelt es sich jedoch um eine Bewilligung aus öffentlichem Recht, welche unabhängig von den vorliegenden zivilrechtlichen Rechtsverhältnissen erteilt wird bzw. - wie die Beklagten zu Recht geltend machen (vgl. Berufungsantwort, 17 N 49; bekl. Plädoyernotizen, 6 N 26) - diese auch nicht umzugestalten vermag. Dass die Ortsgemeinde O gegen die Wasserrechtsverleihung hätte "protestieren müssen, da sie es doch nicht hätte zulassen dürfen, dass ein mit ihr in keinem Vertragsverhältnis stehender und damit unberechtigter Dritter auf ihrem Land einen Brunnen erstellt und aus diesem für 25 Jahre Wasser beziehen darf" (vgl. Berufung, 24 N 34a; kläg. Plädoyernotizen, 10 Ziff. A.



1b), kann nicht gefolgert werden, zumal die Ortsgemeinde O aufgrund der entsprechenden Vertragsklauseln (kläg.act. 3 = bekl.act. 2, S. 3 Ziff. 15; kläg.act. 2, S. 1 Ziff. 04) Kenntnis von der Bewirtschaftung der Parzellen durch die Klägerin hatte und es somit der Ortsgemeinde O überlassen bleiben muss, aus welchen Motiven sie dem Bau und Betrieb der Anlage zustimmte. Auch dass die Ortsgemeinde O den Wasserzins bei der Klägerin erhob, was diese weiter behauptet (vgl. Berufung, 26 N 34c), deutet nicht darauf hin, dass die Ortsgemeinde O die Klägerin als Pächterin und Vertragspartnerin betrachtete: Die von der Klägerin eingereichte Wasserzinsrechnung aus Verbrauch 2004 bezieht sich auf das "Wasserrecht Z Nr. Gr. 17" (kläg.act. 36) und nicht auf das Wasserrecht Z Nr. Gr. 227, für welches die Konzession erteilt worden ist (vgl. kläg.act. 32). Vorliegend ist nicht ersichtlich, wie aus diesem Aktenstück etwas mit Bezug auf die streitigen Rechtsverhältnisse an der Parzelle X, Teil B, abgeleitet werden könnte.

Auch dass die Ortsgemeinde O ihr Einverständnis zum Baugesuch erteilt hat, worauf die Klägerin weiter hinweist (vgl. Berufung, 26 N 34c; kläg. Plädoyernotizen, 12 Ziff. A. 1d), deutet sodann nicht darauf hin, dass die Klägerin Vertragspartnerin der Ortsgemeinde O geworden ist. Zunächst ist festzuhalten, dass sich das Baugesuch unbestrittenermassen auf die Parzelle X, Teil A, bezieht, womit ohnehin fraglich erscheint, ob daraus mit Bezug auf die streitigen Rechtsverhältnisse an der Parzelle X, Teil B, etwas abgeleitet werden könnte. Aber auch inhaltlich verfängt dieser Einwand der Klägerin nicht: Grundsätzlich kann die Baubehörde den Nachweis der Berechtigung Dritter für die Stellung eines Baugesuchs verlangen. Dabei begnügt sie sich jedoch in der Regel mit der Unterschrift des Bodeneigentümers auf den Baugesuchsplänen, ohne dass sie sich für die zivilrechtliche Ausgestaltung der Rechtsverhältnisse näher interessiert (vgl. HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 881). Ein Indiz für das Bestehen eines Vertragsverhältnisses kann somit in der Zustimmung der Ortsgemeinde O zum Baugesuch ebenso wenig wie in der Verleihung der Wasserrechtskonzession an die Klägerin gesehen werden.

Mit Bezug auf die von der Klägerin beglichene Pachtzinse, welche die Ortsgemeinde O unbestrittenermassen jeweils kommentarlos entgegengenommen hat, hat bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass dies nicht ausreichen kann, um einen konkludenten Vertragsschluss zwischen der Ortsgemeinde O und der Klägerin



anzunehmen (vgl. Urteil, 12 Erw. 9b): Indem die Ortsgemeinde O die Rechnungen auch künftig dem Beklagten 1 zustellte, machte sie ausreichend deutlich, dass sie weiterhin diesen als ihren Vertragspartner betrachtete. Dem entsprachen sodann auch die (internen) Buchungsvorgänge (vgl. bekl.act. 21). Auf einen gegenteiligen Eindruck kann sich die Klägerin folglich nicht berufen. Gestützt auf Art. 68 OR ist gegen eine Entrichtung der Pachtzinse durch die Klägerin denn auch nichts einzuwenden, da es bei der Erstattung von Geldleistungen auf die Persönlichkeit des Schuldners offensichtlich nicht ankommt.

Dasselbe gilt schliesslich mit Bezug auf den Einwand der Klägerin, eine konkludente Vertragsübernahme ergebe sich (auch) daraus, dass der 'Bürger Nutzen' von der Ortsgemeinde O jeweils direkt bei der Klägerin bezogen und dieser bezahlt worden sei (vgl. Berufung, 25 N 34b; kläg. Plädoyernotizen, 11 f. Ziff. A.1c), was von den Beklagten grundsätzlich nicht bestritten wird (vgl. Berufungsantwort, 18 N 53). Gestützt auf Art. 68 OR konnte diese - Bürger Nutzen genannte - Verpflichtung auch durch die Klägerin erfüllt werden, da es bei dieser Leistung auf die Persönlichkeit des Schuldners (erneut) nicht ankommt. Dies gilt umso mehr, als die Ortsgemeinde O aufgrund der betreffenden Klauseln in den Pachtverträgen (vgl. kläg.act. 3 = bekl.act. 2, S. 3 Ziff. 15; kläg.act. 2, S. 1 Ziff. 04) ohnehin Kenntnis davon hatte, dass die Bewirtschaftung der Parzellen durch die Klägerin erfolgte (vgl. auch Urteil, 13 Erw. 9b). Eine konkludente Einwilligung der Ortsgemeinde O in eine Vertragsübernahme durch die Klägerin lässt sich auf dieser Grundlage nicht annehmen. Zu beachten ist sodann, dass sich der Bürger Nutzen unbestrittenermassen auf die Parzelle X, Teil A, bezieht. Diese ist aber nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreites. Damit erscheint fraglich, ob aus dieser Verpflichtung mit Bezug auf die streitigen Rechtsverhältnisse der Parzelle X, Teil B, überhaupt etwas abgeleitet werden kann (vgl. auch Berufungsantwort, 18 N 53).

Die von der Klägerin weiter angeführten wirtschaftlichen Überlegungen, wonach die beträchtlichen Investitionen, welche die Klägerin für die Parzellen X, Teil B, und Y getätigt hat, zeigen würden, dass eine langfristige Widmung der Grundstücke beabsichtigt worden sei (vgl. Berufung, 21 f. N 33; kläg. Plädoyernotizen, 6 f. Ziff. A.1a), erweisen sich höchstens im Hinblick auf die vereinbarte Vertragsdauer als relevant und sind damit in jenem Zusammenhang (vgl. Erw. III.7e) zu überprüfen. Ein Argument für die (konkludent vereinbarte) Pächterstellung der Klägerin stellen auch sie nicht dar.



c) Soweit die Klägerin schliesslich geltend macht, der Beklagte 1 hätte ihr - wahrheitswidrig - zugesichert, dass die Ortsgemeinde O mit einer Pachtübertragung einverstanden sei, worauf sie gestützt auf die weiteren Umstände nach Treu und Glauben von einer konkludenten Zustimmung der Ortsgemeinde O habe ausgehen dürfen (Berufung, 11 N 8 f.; kläg. Plädoyernotizen, 6 Ziff. A.1), ist festzuhalten, dass diese Sachverhaltsdarstellung zwar durch die Aussagen von Herrn R im vorinstanzlichen Verfahren (vgl. vi-act. 25, S. 4) bestätigt wird, der Beklagte 1 jedoch bestreitet, der Klägerin jemals eine solche Mitteilung gemacht zu haben (vgl. vi-act. 26, S. 6 und 11).

Auf die von der Klägerin zum Beweis angebotenen Zeugen- und Parteiaussagen kann es sodann nicht ankommen:

Auch wenn die von der Klägerin genannten Zeugen und Parteien bei einer Befragung durch das Kantonsgericht bestätigen sollten, dass der Beklagte 1 der Klägerin mitgeteilt hat, die Ortsgemeinde O sei mit einer Übertragung der Pachtverträge einverstanden - was sie überdies selbst wahrgenommen haben müssten (vgl. Art. 108 Abs. 1 ZPO) -, vermag sie daraus letztlich nichts zu ihren Gunsten abzuleiten: Eine (allfällige) falsche Auskunft des Beklagten 1 gegenüber der Klägerin könnte höchstens Anlass dafür bieten, diesen gestützt auf den von ihm wahrheitswidrig erweckten Schein für einen dadurch bewirkten Schaden zu belangen. Ein (konkludenter) Vertragsschluss mit einer bewiesenermassen unbeteiligten Vertragspartei kann auf dieser Grundlage indessen nicht konstruiert werden. Damit können Zeugen- und Parteibefragungen zum Thema, ob der Beklagte 1 der Klägerin tatsächlich versichert hat, dass die Ortsgemeinde O mit einer Übertragung der Pachtverträge einverstanden gewesen sei, vorliegend unterbleiben.

d) Zusammenfassend ist somit davon auszugehen, dass der Pachtvertrag bezüglich der Parzelle X, Teil B, nicht auf die Klägerin übertragen wurde.

5. Nur beschränkt Aufschluss liefern die von der Vorinstanz abgenommenen Partei- und Zeugenaussagen hinsichtlich der Frage, ob ein (bewilligtes) Unterpachtverhältnis mit der Klägerin bestanden hat. Nachdem F seine Aussage, in der betreffenden Vertragsklausel sei eine bewilligte Unterpacht zu sehen, zurücknahm bzw. nicht so



St.Galler Gerichte

verstanden haben wollte (vi-act. 28, S. 9), bestätigte einzig G die Darstellung der Beklagten (vi-act. 29, S. 3).

Dass ein - mindestens konkludent geschlossenes - Unterpachtverhältnis zwischen dem Beklagten 1 und der Klägerin bestand, ist anzunehmen, wenn der Beklagte 1 als Pächter der Parzelle X, Teil B, anzusehen ist und die Klägerin - worin sich beide Parteien einig sind - diese gegen Entgelt bewirtschaftete.

Dabei spielt letztlich keine Rolle, ob die Zustimmung von der Ortsgemeinde O erteilt worden ist, wie es die Beklagten behaupten. Zwar sieht Art. 291 Abs. 1 OR, der auch in landwirtschaftlichen Pachtverhältnissen Anwendung findet (vgl. Art. 1 Abs. 4 LPG; STUDER/HOFER, a.a.O., 61; STUDER, a.a.O., N 4 zu Art. 291 OR; im Übrigen dazu schon oben: Erw. III.2a), explizit die Zustimmungsbedürftigkeit eines Unterpachtvertrags vor. Die Bestimmung bezweckt indessen den Schutz des Erstkontrahenten gegenüber einem Zweitkontrahenten. Eine "Drittwirkung" in dem Sinne, dass sie sich bei Nichtbeachtung zum Nachteil des Drittkontrahenten auswirken würde, entfaltet sie hingegen nicht (vgl. CERRUTTI, Der Untervertrag, Freiburg 1990, N 219). Daraus folgt, dass, auch wenn die Zustimmung des Hauptverpächters zur Unterpacht nicht eingeholt bzw. diese verweigert wird, ein Unterpachtvertrag gleichwohl gültig zustande kommen kann (vgl. HIGI, Zürcher Kommentar zum Obligationenrecht, Art. 275-304 OR, Zürich 2000, N 15 zu Art. 291 OR; CERRUTTI, a.a.O., N 220). Dem Hauptverpächter bleibt es freilich unbenommen, gegen den von ihm nicht gebilligten Beizug eines Dritten aus eigenem Recht vorzugehen (vgl. CERRUTTI, a.a.O., N 222 und 471 ff.).

Damit braucht vorliegend nicht abschliessend geklärt zu werden, ob die Ortsgemeinde O der Unterpacht der Parzelle X, Teil B, durch die Klägerin zustimmte.

6. Steht fest, dass der Beklagte 1 sowohl mit Bezug auf die Parzelle Y als auch mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, als rechtmässiger (Unter-)Verpächter anzusehen ist, war er zur Kündigung gegenüber der Klägerin berechtigt. Zu prüfen bleibt, ob die Kündigung in gültiger Weise erfolgte.



St.Galler Gerichte

a) Nach Art. 16 Abs. 1 LPG ist die Kündigung eines (Unter-)Pachtverhältnisses schriftlich auszusprechen. Diese Formvorschrift wurde vorliegend eingehalten (vgl. kläg.act. 1 = bekl.act. 9).

b) Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, wenn es das Gesetz nicht anders bestimmt und die Parteien keine längere Frist vereinbart haben. Als Kündigungstermin gilt mangels anderweitiger vertraglicher Regelung der ortsübliche Frühjahrs- oder Herbsttermin auf Ende der ordentlichen erstmaligen Pachtdauer (Art. 16 i.V.m. 7 LPG).

Die Beklagten haben beide Pachtverhältnisse mit Schreiben vom 17. Dezember 2004 per 1. April 2006 gekündigt (vgl. kläg.act. 1 = bekl.act. 9). Damit haben sie die vorgeschriebene Kündigungsfrist von einem Jahr und den ortsüblichen Kündigungstermin eingehalten. Zu prüfen bleibt, auf welches Datum hin die Kündigung ihre Wirkung entfaltet.

7. a) Nach Art. 7 LPG beträgt die erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre, für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre. Eine kürzere Pachtdauer kann mit behördlicher Bewilligung nur bei Vorliegen bestimmter Gründe vereinbart werden (vgl. Art. 7 Abs. 2 und 3 LPG). Diese Bestimmung findet mangels anderweitiger gesetzlicher Regelung auch auf Unterpachtverhältnisse Anwendung.

b) Im Berufungsverfahren gehen die Parteien nunmehr einverständlich von einem Pachtbeginn per 1. Januar 1998 aus (vgl. namentlich Berufungsantwort, 19 N 61).

Nach Auffassung der Klägerin beträgt die Pachtdauer fünfundzwanzig Jahre. Davon habe sie aufgrund des Verhaltens der Parteien sowie des Umstandes, dass die getätigten Investitionen nur bei einer fünfundzwanzigjährigen Nutzungsdauer zu verantworten seien, ausgehen dürfen (vgl. Berufung, 16 N 21). Dies wird von den Beklagten bestritten, die an einer - der gesetzlichen Regelung von Art. 7 LPG entsprechenden - Pachtdauer von 9 Jahren festhalten (vgl. Berufungsantwort, 20 ff. N 64 ff.).



c) Nach der allgemeinen Beweislastregel von Art. 8 ZGB hat die Klägerin die Vereinbarung einer - im Vergleich zur gesetzlichen - längeren Pachtdauer zu beweisen (vgl. Urteil, 16 Erw. 10).

d) aa) Soweit die Klägerin behauptet, dass ihr eine fünfundzwanzigjährige Vertragsdauer von den Beklagten ausdrücklich zugesichert worden ist, ist festzuhalten, dass sich dies ohnehin nur auf die im Eigentum des Beklagten 1 stehende Parzelle Y beziehen kann. Mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, war dem Beklagten 1 nämlich bekannt, dass die Dauer der Unterpacht nicht über diejenige des Pachtvertrags mit der Ortsgemeinde O hinausgehen durfte, welche ihrerseits bis 11. November 2010 festgelegt worden war (vgl. kläg.act. 3 = bekl.act. 2, S. 3 Ziff. 12; vgl. auch vi-act. 26, S. 13). Dieses Wissen des Beklagten 1 als ihrer Organperson ist der Klägerin zuzurechnen (vgl. ABEGGLEN, Wissenszurechnung bei der juristischen Person und im Konzern, bei Banken und Versicherungen, Bern 2004, 190 f.). Dabei spielt keine Rolle, dass der Beklagte 1 der Klägerin seinen Pachtvertrag mit der Ortsgemeinde O zugegebenermassen nie weitergegeben hat (vgl. vi-act. 26, S. 7): Wäre die Informationsweitergabe - wie vorliegend - aufgrund der Funktion des Wissensträgers und der Bedeutung der Information für die juristische Person grundsätzlich zu erwarten gewesen, stellt die Nichtweitergabe der betreffenden Information ein Versagen der Informationsorganisation dar, welches die juristische Person zu verantworten hat (vgl. ABEGGLEN, a.a.O., 191).

bb) Damit könnte eine Pachtdauer von fünfundzwanzig Jahren höchstens noch für die Parzelle Y ausdrücklich festgelegt worden sein. Auch diesbezüglich bleibt jedoch zweifelhaft, ob der Klägerin dieser Beweis gelingt:

Anlässlich seiner Befragung durch die Vorinstanz bestätigte zwar Herr R, dass eine Pachtdauer von fünfundzwanzig Jahren abgemacht worden sei (vgl. vi-act. 25, S. 4 und 6). An die genaueren Umstände, unter welchen diese Vereinbarung zustande gekommen war, vermochte er sich indessen nicht zu erinnern (vgl. vi-act. 25, S. 11). Demgegenüber bestritt der Beklagte 1 gegenüber der Vorinstanz, dass mit ihm jemals etwas derartiges abgemacht worden sei (vgl. vi-act. 26, S. 4).



Der Beweis für die ausdrückliche Vereinbarung einer fünfundzwanzigjährigen Pachtdauer könnte damit höchstens noch auf der Grundlage der von der Klägerin angebotenen Zeugen- bzw. Parteiaussagen erbracht werden. Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass nach Darstellung des klägerischen Rechtsanwalts in der Berufung eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Familie R, dem Verwaltungsrat der Klägerin und den Beklagten getroffen worden sein soll (vgl. Berufung, 10 N 7), während Herr R anlässlich seiner Einvernahme vor Vorinstanz, soweit er sich an die betreffenden Umstände überhaupt erinnern konnte, ausführte, dass eine Besprechung im Beisein des Beklagten 1, seiner Person und sicher auch seiner Gattin, stattgefunden habe (vgl. vi-act. 25, S. 11). Damit ist letztlich nicht klar, wer über die betreffende Vereinbarung - sollte eine solche denn getroffen worden sein - überhaupt aus eigener Wahrnehmung zu berichten vermöchte. Befragt werden könnte allenfalls Frau R, die nach beiden Sachverhaltsversionen an der Besprechung teilgenommen haben soll.

Bei Frau R handelt es sich jedoch um die Ehefrau des von der Vorinstanz bereits befragten Herrn R sowie um ein Gründungsmitglied der Klägerin. Im Hinblick auf den Prozessausgang verfügt sie damit über erkennbare eigene Interessen. Vor diesem Hintergrund würde eine allfällige Bestätigung der klägerischen Sachverhaltsdarstellung durch Frau R zur Überzeugung des Gerichts, dass eine fünfundzwanzigjährige Pachtdauer von den Parteien ausdrücklich vereinbart worden ist, (noch) nicht genügen. Somit rechtfertigt es sich, von einer Einvernahme von Frau R abzusehen, zumal vorliegend auch keine Indizien bestehen, welche bei der Würdigung der Aussagen mitberücksichtigt werden könnten (vgl. LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 3c zu Art. 101 ZPO; LEUENBERGER, Beweis, in: Hangartner Yvo [Hrsg.], Das st. gallische Zivilprozessgesetz, St. Gallen 1991, 105 ff., 149; GULDENER, Beweiswürdigung und Beweislast, Zürich 1955, 16; GVP 1985 Nr. 58, S. 125 f.).

e) Im Übrigen stützt die Klägerin ihre Argumentation im Wesentlichen darauf, dass sie aufgrund des Amortisationshorizonts der getätigten Investitionen von einer Vertragsdauer von fünfundzwanzig Jahren ausgehen dürfen, zumal ihr das Pachtland von der Familie R (Parzelle X, Teil A) für den gleichen Zeitraum überlassen worden sei. Damit bezieht sie sich erneut auf das Vertrauensprinzip (vgl. schon oben, Erw. III.4a).



Zunächst ist festzuhalten, dass die Argumentation der Klägerin auch diesbezüglich höchstens für die Pachtdauer der Parzelle Y greifen könnte. Mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, war der Klägerin aufgrund des Wissens ihrer Organperson, welches ihr zuzurechnen ist (dazu bereits oben: Erw. III.7d.aa), bekannt, dass die Dauer der Unterpacht die Dauer der bis 11. November 2010 festgelegten ordentlichen Pacht nicht übersteigen durfte. Damit durfte sie aber nach Treu und Glauben auch nicht annehmen, dass ihr der Beklagte 1 die Parzelle für fünfundzwanzig Jahre unterverpachten wollte.

Zu prüfen bleibt die konkludente Vereinbarung einer Pachtdauer von fünfundzwanzig Jahren indessen für die Parzelle Y:

f) aa) Die Klägerin führt aus, dass sie für die Erweiterung der Anlage auf dem Eigen- und Pachtland des Beklagten 1 (Parzellen Y und X, Teil B) einen erheblichen Betrag für Anpflanzungen, Wasserfassung, Bewässerung, Beregnung und Maschineninventar aufgewendet habe. Diese Investitionen würden betriebswirtschaftlich über fünfundzwanzig Jahre abgeschrieben, was der Lebensdauer der Beregnungsanlage sowie zwei Generationen von Anpflanzungen entspreche (vgl. Berufung, 21 N 33).

Die Beklagten bestreiten grundsätzlich nicht, dass die Klägerin Investitionsgüter mit erheblicher Amortisationsdauer, darunter auch solche mit einer Amortisationsdauer von 20 bis 30 Jahren, angeschafft hat (vgl. Berufungsantwort, 20 N 66; bekl. Plädoyernotizen, 8 N 35). Sie bestreiten jedoch die Relevanz dieses Umstands für die vereinbarte Pachtdauer.

bb) Vorliegend besteht letztlich keine Gewissheit darüber, dass Herr R und der Beklagte 1 im Hinblick auf den Betrieb einer gemeinsamen Obstanlage für einzelne Investitionsgüter tatsächlich einverständlich von einer Amortisationsdauer von exakt fünfundzwanzig Jahren ausgegangen sind.

Zwar führte Herr R anlässlich seiner Befragung durch die Vorinstanz aus, dass man sich einig gewesen sei, dass eine vernünftige Nutzungsdauer im Hinblick auf die geplanten Investitionen etwa auf fünfundzwanzig Jahre festgelegt werden müsse (vgl. vi-act. 25, S. 4). Der Beklagte 1 bestätigte dies indessen nicht.



Die Amortisationsdauer eines Investitionsgutes wird abhängig vom Kapitaleinsatz und den mutmasslichen Kapitalrückflüssen über die Zeit festgelegt. Letztlich handelt es sich dabei um eine Schätzung, welche unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Erwägungen vorgenommen wird. Dass im Hinblick auf die von der Klägerin vorliegend getätigten Investitionen einzig eine Amortisationsdauer von fünfundzwanzig Jahren als vernünftig erscheint, ist nicht anzunehmen. Demzufolge können - mangels Erheblichkeit - auch die von der Klägerin angebotenen Partei- und Zeugenaussagen sowie die Einholung einer Expertise (vgl. Berufung, 21 N 33) unterbleiben. Gemäss Schreiben von K, Landwirtschaftliche Beratung, auf welches sich auch die Klägerin bezieht (vgl. Berufung, 21 N 33), beträgt die Abschreibungsdauer für die Erdleitungen der Beregnungsanlage denn auch dreissig, jene für die Überflurleitungen zwanzig Jahre, wobei einleitend festgehalten wird, dass dies "immer noch relativ hoch" sei (vgl. kläg.act. 25, S. 1 und 2). Für die Maschinen wird in diesem Schreiben eine Abschreibungsdauer von zehn, für weitere Investitionen (Pflanzbeet, Regendach) eine solche von zwölf bis fünfzehn Jahren angenommen.

Damit durfte die Klägerin allein auf Grundlage der Grössenordnung der geplanten Investitionen und des sich daraus ergebenden Amortisationshorizontes in guten Treuen wohl von einer langfristigen Widmung des Grundstücks, nicht aber von einer exakt auf fünfundzwanzig Jahre festgelegten Pachtdauer ausgehen.

g) Aus den Ausführungen der Klägerin geht weiter hervor, dass sie auch aufgrund der ihr für fünfundzwanzig Jahre erteilten Wasserrechtskonzession auf eine ebenso lange Pachtdauer geschlossen haben will (vgl. auch Berufungsantwort, 20 N 66).

Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Wasserrechtsverleihung an die Klägerin am 30. März 1998 erfolgte (vgl. kläg.act. 32). Nach einhelliger Darstellung der Parteien hat die Klägerin die Pacht aber bereits am 1. Januar 1998 angetreten. Damit dürfte die Pachtdauer von den Parteien noch unbeeinflusst von der Dauer der Wasserrechtskonzession festgelegt worden sein. Eine spätere "Anpassung" der Pachtdauer an die Dauer der Wasserrechtskonzession durfte die Klägerin nach Treu und Glauben vorliegend ebenfalls nicht ohne weiteres annehmen: Die Wasserrechtskonzession wurde der Klägerin vom Baudepartement für eine Dauer von fünfundzwanzig Jahren erteilt, wobei die Verleihdauer an diejenige des Wasserrechts



Nr. Gr. 71 "Z" der Ortsgemeinde O angeglichen wurde (vgl. kläg.act. 32, S. 4; vgl. auch Urteil, 16 Erw. 10). Ein Anhaltspunkt für ein irgendwie geartetes und unter Zuhilfenahme des Vertrauensprinzips auslegbares Verhalten des Beklagten 1, welches überdies die Klägerin darzulegen hätte, ergibt sich auf dieser Grundlage daher nicht.

Daran ändert auch nichts, dass die Klägerin in ihrer nachträglichen Eingabe (act. B/12) ausführt, dass der zuständige Mitarbeiter des Amts für Umweltschutz, N, die gewünschte Nutzungsdauer mit Herrn R und dem Beklagten 1 besprochen und diese ausdrücklich angefragt habe, ob die Dauer des Wasserrechts von fünfundzwanzig Jahren zur Amortisation der geplanten Erweiterung der Anlage genüge, wobei sie sich u.a. auf die Zeugenaussage von Herrn N beruft (Nachträgliche Eingabe, 23 f. N 48). Die Beklagten haben bereits in ihrem Plädoyer im vorinstanzlichen Verfahren darauf hingewiesen, dass die Wasserrechtsdauer aus verwaltungsökonomischen Gründen der Dauer des bereits bestehenden Wasserrechts der Ortsgemeinde O angeglichen worden sei (vi-act. 22, 9 N 46). Insofern handelt es sich bei diesem - in der Berufungsantwort erneut geltend gemachten (vgl. Berufungsantwort, 22 N 76) - Vorbringen um keine neue Behauptung, welche eine nachträgliche Eingabe im Berufungsverfahren zu rechtfertigen vermöchte. Die diesbezüglichen Ausführungen der Klägerin sind demnach nicht zu berücksichtigen.

h) Schliesslich fragt sich, ob die Klägerin gestützt auf die Tatsache, dass der Beklagte 1 zugegebenermassen nie darauf hingewiesen hat, dass für die von ihm verpachtete Parzelle Y die gesetzliche Vertragsdauer gelten soll (vgl. vi-act. 26, S. 12), von einer fünfundzwanzigjährigen Pachtdauer ausgehen durfte (vgl. Berufung, 10 N 7).

Auch dieses Argument verfängt vorliegend jedoch nicht, da nicht mit Sicherheit feststeht, für welche Dauer die Eheleute R der Klägerin ihr eigenes Grundstück (Parzelle X, Teil A) unterverpachteten. Dies vermöchte höchstens Frau R zu bezeugen, auf deren Einvernahme jedoch vorliegend - aus den bereits erwähnten Gründen (vgl. Erw. III.7d.bb) - verzichtet werden kann.

i) Insgesamt ergibt sich somit, dass die Klägerin den Beweis für eine von den Parteien (ausdrücklich oder konkludent) vereinbarte längere Pachtdauer nicht zu erbringen vermag. Dabei kann mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, und mangels anderweitiger



Anhaltspunkte auch nicht genügen, dass der Pachtvertrag zwischen den Beklagten 1 und der Ortsgemeinde O eine feste Pachtdauer bis 11. November 2010 vorsieht. Vorliegend gilt demgemäss die gesetzliche Pachtdauer von neun Jahren (vgl. Art. 7 Abs. 1 LPG), womit die Kündigung ihre Wirkung - wie von der Vorinstanz zutreffend festgehalten (vgl. Urteil, 17 Erw. 10) - auf den der gesetzlichen Vertragsdauer folgenden ordentlichen Frühjahrstermin, folglich per 31. März 2007, entfaltet.

8. Die Klägerin beantragt für den Fall, dass das Gericht die Wirksamkeit der Kündigung auf einen früheren Termin als den 11. November 2022 hin annimmt, die Erstreckung der Pacht (vgl. Berufung, 29 N 40).

a) Gemäss Art. 27 LPG erstreckt der Richter die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist. Hat - wie vorliegend - der Verpächter gekündigt, so muss dieser nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Unzumutbarkeit liegt insbesondere vor, wenn der Verpächter, sein Ehegatte, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selbst bewirtschaften will (vgl. Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG). Die Beweislast dafür obliegt in jedem Fall dem Verpächter (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., 173).

Bei einer Unterpacht kann die Erstreckung lediglich für die Dauer des Hauptpachtverhältnisses erfolgen (vgl. Art. 273b Abs. 1 i.V.m. 300 Abs. 1 OR und 1 Abs. 4 LPG; vgl. auch MÜLLER, Der landwirtschaftliche Pachtvertrag, in: Hangartner [Hrsg.], Das neue landwirtschaftliche Pachtrecht, Schriftenreihe des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, St. Gallen 1986, 24). Daraus ergibt sich für den vorliegenden Fall, dass die Unterpacht mit Bezug auf die Parzelle X, Teil B, von Vornherein nur bis 11. November 2010 erstreckt werden könnte (vgl. kläg.act. 3 = bekl.act. 2).

b) Nach Darstellung der Beklagten dient die Kündigung einzig dem Zweck, die Parzellen fortan selbst zu bewirtschaften (vgl. Klageantwort, 8 N 23; Berufungsantwort, 23 N 78). Im vorinstanzlichen Verfahren bestritt die Klägerin - zumindest andeutungsweise -, dass eine Selbstbewirtschaftung in der Rechtsform einer GmbH



erfolgen könne (vgl. Klageschrift, 13 Ziff. III.5). Daran hält sie auch im Berufungsverfahren fest (vgl. Berufung, 32 N 43).

Bereits die Vorinstanz führte zutreffend aus, dass es nicht in Widerspruch zum Erfordernis der Selbstbewirtschaftung stehen muss, wenn sich die Beklagten entschlossen haben, die Bewirtschaftung künftig in der Rechtsform einer GmbH vorzunehmen (vgl. Urteil, 18 Erw. 11). Auch im bauerlichen Erbrecht, an welchem sich das landwirtschaftliche Pachtrecht hinsichtlich des Begriffs der Selbstbewirtschaftung orientiert (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., 177; MÜLLER, a.a.O., 39), wird die Selbstbewirtschaftung durch juristische Personen grundsätzlich anerkannt (vgl. z.B. BEELER, Bäuerliches Erbrecht, Zürich 1998, 111). Vorausgesetzt wird jedoch, dass die Mitglieder den Betrieb nicht nur persönlich leiten können und wollen, sondern dass sie sich bei der Bewirtschaftung in wesentlichem Umfang auch selbst betätigen (vgl. STUDER/HOFER, a.a.O., 177). Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte, dass dies nicht der Fall sein könnte, zumal die Beklagten das Land bereits vor der Gründung der Klägerin selbst bewirtschafteten und die Klägerin diesbezüglich auch keine substantiierten Zweifel vorbringt.

c) Die Klägerin führt weiter aus, dass, selbst wenn sich die Beklagten als Inhaber einer GmbH auf Selbstbewirtschaftung berufen könnten, eine Erstreckung nicht unzumutbar sei. Ihr Interesse auf Schutz des durch Zusicherungen der Beklagten und deren bis Ende 2004 damit übereinstimmendes Verhalten erweckten Vertrauens hinsichtlich des dauerhaften Bestandes des Pachtverhältnisses sei in jedem Fall höher zu gewichten als das Interesse der Beklagten, nachträglich ihre Meinung ändern zu wollen (vgl. Berufung, 32 N 43).

Die Klägerin verkennt bei dieser Argumentation, dass kein Raum für die Anwendung richterlichen Ermessens besteht, wenn - wie vorliegend - ein Unzumutbarkeits-/Rechtfertigungsgrund nach Art. 27 Abs. 2 LPG vom Verpächter nachgewiesen worden ist: In diesem Fall darf der Richter die Erstreckung nicht bewilligen (vgl. HOFER/STUDER, a.a.O., 173). Damit kann auch offen bleiben, ob allenfalls in der zerrütteten Beziehung zwischen den Beklagten und der Klägerin ein weiterer Grund liegen könnte, der eine Fortsetzung der Pacht ebenfalls als unzumutbar oder ungerechtfertigt erscheinen liesse (vgl. HOFER/STUDER, a.a.O., 174).



d) Der Klägerin kann somit keine Erstreckung gewährt werden. Es bleibt ihr aber unbenommen, von den Beklagten für die von ihr getätigten Investitionen gestützt auf Art. 23 Abs. 2 LPG eine Entschädigung zu beanspruchen.

....