



Fall-Nr.:	BZ.2007.61
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	07.04.2008
Entscheiddatum:	07.04.2008

Entscheid Kantonsgericht, 07.04.2008

Art. 1 OR; Art. 296 Abs. 3 OR (SR 220); Art. 1 Abs. 4 LPG; Art. 4 Abs. 1 LPG, Art. 8 Abs. 1 lit. a LPG; Art. 16 LPG; Art. 26 Abs. 1 LPG; Art. 60 Abs. 1 LPG (SR 221.213.2). Beurteilung, ob zwischen den Streitparteien bei einer vor Amtsnotariat im Rahmen der amtlichen Erbteilung durchgeführten Versammlung ein neues Pachtverhältnis über landwirtschaftliche Grundstücke vereinbart und insofern das vorbestehende, jedoch gekündigte Nutzungsverhältnis fortgesetzt wurde. Bejahung einer Einigung für eine von zwei Parzellen und diesbezüglich Feststellung des Abschlusses eines neuen landwirtschaftlichen Pachtvertrags. Gültigkeit der früheren, pachtrechtlich hinsichtlich Frist und Termin unkorrekten, jedoch seinerzeit nicht angefochtenen Kündigung mit Bezug auf die andere Parzelle (Kantonsgericht St Gallen, III. Zivilkammer, 7. April 2008, BZ.2007.61).

Erwägungen

I.

1. Am 21. April 1983 schloss C über seine landwirtschaftliche Liegenschaft X mit A eine als "Jahres-Nutzungsvertrag" bezeichnete Vereinbarung ab. Die Parteien kamen überein, dass der Vertrag jährlich vom 1. Mai bis am am 31. April laufen und jeweils per 31. Oktober kündbar sein sollte. Die Parteien sahen weiter vor, dass das auf der Liegenschaft vorhandene Milchkontingent auf A zu übertragen sei. C wird im Vertrag als Besitzer, A als Pächter bezeichnet. Der Vertrag spricht sich nicht über eine für die Nutzung der Liegenschaft geschuldete besondere Entschädigung aus (kläg. act. 1). Für den Zeitraum von 1996 bis 2000 sind allerdings jeweils von C unterzeichnete Quittungen über einen als Pachtzins bezeichneten Betrag von Fr. 5'000.-/Jahr



St.Galler Gerichte

vorhanden (kläg. act. 8/1-5). In den Folgejahren tätigte A entsprechende Banküberweisungen (kläg. act. 8/6-12). A nutzte unter dem Vertrag die Parzelle X, die auf diesem Grundstück stehende Scheune mit Inventar sowie die ebenso C gehörende Parzelle Y.

Im Zug einer Verschlechterung seines Gesundheitszustandes im Jahr 2000 begann C die hinsichtlich seiner Liegenschaft bestehenden Rechtsverhältnisse zu überdenken. In diesem Zusammenhang schloss er am 18./20.1.02 mit D einen Pachtvertrag über eine kleinere Teilfläche des Wieslandes der Parzelle X ab. (ca. 0,5 Hektaren bei Gesamtfläche von 5 Hektaren, vgl. bekl. act. 1 und 2). Eine von C ins Auge gefasste Neuregelung des Rechtsverhältnisses mit A für die Parzelle Y (Fläche von 2 Hektaren) sowie die verbleibende Teilfläche der Parzelle X (ca. 4,5 Hektaren) (bekl. act. 1) kam demgegenüber nicht zustande (bekl. act. 3).

2. C verstarb im Verlauf des Jahres 2002. Seine Erben, darunter B, kündigten in der Folge am 3. Dezember 2002 den Jahres-Nutzungsvertrag gegenüber A per 31. Oktober 2003 (kläg. act. 2). A lehnte die Kündigung mit Antwortschreiben vom 11. Dezember 2002 ab. Er stellte sich dabei sinngemäss auf den Standpunkt, dass ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis vorliege, das nicht gemäss den Intentionen der Erben aufgelöst werden könne (kläg. act. 3; vgl. auch kläg. act. 9). Beide Parteien unterliessen es im Anschluss daran, unmittelbar weitere Schritte zu unternehmen. Erst am 7. September 2004 wurde dann im Zusammenhang mit der amtlichen Teilung des Nachlasses von C unter der Leitung des Amtsnotariats eine Besprechung abgehalten, welche die weitere Handhabung der strittigen Rechtsverhältnisse zum Gegenstand hatte. An dieser Sitzung nahmen einerseits A und D teil. Seitens der Erben war andererseits B anwesend, welche die von A und D genützte Parzelle X samt Wohnhaus und Scheune als Miterbin in Selbstbewirtschaftung zu übernehmen beabsichtigte. Gemäss Protokoll zu dieser Sitzung wurde eine Einigung erzielt, deren Tragweite umstritten ist. Unter anderem sollte A danach die Parzelle X grundsätzlich per 31. Dezember 2006 zurückgeben müssen. Das übrig bleibende Wiesland dieser Parzelle sollte er aber weiterhin auf Zusehen hin nutzen dürfen. Diese Restnutzung sollte gemäss Protokoll unentgeltlich erfolgen, da B die Flächenbeiträge für diese Liegenschaft beziehen werde. Die Parzelle Y sollte hingegen auf weitere neun Jahre zu einem Pachtzins von Fr. 1'000.-/Jahr an A verpachtet bleiben (kläg. act. 5). Am



St.Galler Gerichte

21. Dezember 2006 forderte B A unter Bezugnahme auf die Kündigung vom 3. Dezember 2002 sowie das Ergebnis der Besprechung vom 7. September 2004 dazu auf, beide von ihm genutzten Grundstücke per 31. Dezember 2006 zu verlassen (kläg. act. 6).

3. A gelangte daraufhin am 12. Januar 2007 mit den streitgegenständlichen Feststellungsbegehren an die Schlichtungsstelle, welche an der Schlichtungsverhandlung vom 8. Februar 2007 nicht einvernehmlich geregelt werden konnten (vi-act. 1). Er machte daher am 21. Februar 2007 eine entsprechende Klage am Kreisgericht anhängig. Bereits vorher, am 18. Januar 2007, hatte er beim gleichen Gericht um eine dringliche Anordnung ersucht, wonach ihm für seine bisherige Nutzung bis zum Entscheid über seine Feststellungsklage, mindestens aber für das Jahr 2007, vorläufiger Rechtsschutz zu gewähren sei. Mit Entscheid vom 10. Mai 2007 wies das Kreisgericht die Klage ab und stellte fest, dass spätestens seit dem 1. Januar 2007 kein Pachtverhältnis mehr bestehe. Das Begehren um dringliche Anordnung wurde gleichzeitig als gegenstandslos abgeschrieben. Dem Kläger wurden ferner für beide Verfahren zusammengenommen Gerichtskosten von Fr. 1'500.- sowie eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.- auferlegt.

4. Gegen das kreisgerichtliche Urteil erhob der Kläger mit Eingabe vom 16. Juli 2007 und den eingangs erwähnten Anträgen Berufung. Die auf Abweisung der Berufung schliessende Berufungsantwort datiert vom 21. August 2007.

Das Kantonsgericht beschloss am 23. Januar 2008, zur Frage der Tragweite der an der Sitzung vom 7. September 2004 beim Amtsnotariat gemachten Erklärungen eine Partei- und Zeugeneinvernahme durchzuführen (B/13). An der von der Verfahrensleitung am 21. Februar 2008 durchgeführten Einvernahme wurden der Kläger und die Beklagte sowie die Zeugen E und F vom Amtsnotariat befragt (B/23-26). Das Beweisergebnis wurde von den Rechtsvertretern gestützt auf eine Prozessvereinbarung (B/14) im Anschluss an die Befragungen mündlich gewürdigt (B/27 und 28).

II.



Der Kläger hat sein Rechtsbegehren im Berufungsverfahren leicht modifiziert, soweit es die Parzelle X betrifft. Darauf braucht aber nicht weiter eingegangen zu werden, da sich die Berufung diesbezüglich ohnehin als unbegründet erweist, wie sich nachfolgend ergibt.

III.

1. a) Strittig ist an erster Stelle, welche Bedeutung den im Protokoll der Sitzung vom 7. September 2004 festgehaltenen Erklärungen beigemessen werden kann. Der Kläger ist der Auffassung, diese Aussprache habe zwischen den Parteien zu einer gültigen Neuvereinbarung der Pachtvertragsverhältnisse über die Parzellen X und Y geführt (Berufung, 8, vgl. auch Berufung, 6). Diesem grundsätzlichen Standpunkt entspricht auch das Rechtsbegehren gemäss Ziffer 1.1 der Berufung bzw. Ziffer 1 der Klage. Inhaltlich nimmt der Kläger aber sinngemäss an, es habe sich dabei um zwei getrennt zu betrachtende Vereinbarungen gehandelt, wie aus den separaten Anträgen zu den Parzellen Y (Ziffer 1.2 der Berufung bzw. Ziffer 2 der Klage) und X (Ziffer 1.3 der Berufung bzw. Ziffer 3 der Klage) sowie den entsprechenden Ausführungen in der Berufung (8) zu schliessen ist. Hinsichtlich der Parzelle Y ist er dabei unverändert der Auffassung, an der Besprechung vom 7. September 2004 sei ein Pachtvertrag zu einem Pachtzins von Fr. 1000.-/Jahr mit einer Laufzeit von neun Jahren abgeschlossen worden. In Bezug auf die Parzelle X hat er seinen Standpunkt hinsichtlich der zu überlassenden Pachtfläche in gewisser Weise modifiziert. In erster Instanz ging er davon aus, die Beklagte dürfe sich die für die von ihr beabsichtigte Selbstbewirtschaftung (Kräuteranbau) benötigte Fläche vorbehalten. In der Berufung beantragt er demgegenüber die Feststellung eines Pachtverhältnisses "für das übrigbleibende Wiesland im Halte von 4,0 ha" und verweist er zudem auf die Möglichkeit eines pachtrechtlichen Umgehungsgeschäfts (Berufung, 8).

Die Beklagte ist anderer Auffassung. An der Besprechung beim Amtsnotariat hätten die Anwesenden nur unpräjudizierlich eine mögliche Lösung diskutiert, welche der Gesprächsleiter protokolliert habe. Aus diesem Protokoll kann aus Sicht der Beklagten schon deshalb nichts Rechtsverbindliches abgeleitet werden, weil es nicht



unterzeichnet wurde und die Erbengemeinschaft als damalige Grundeigentümerin nicht rechtsgültig vertreten gewesen sei. Gemäss Protokoll seien ohnehin auch keine abschliessenden Beschlüsse gefasst worden, indem weitere Abklärungen als pendent bezeichnet und offene Fragen formuliert worden seien (Regelung der Pacht mit D, Handhabung des Milchkontingents). Der Wortlaut des Protokolls spreche im Weiteren von einer Einigung der Pächter, was für das allfällige Pächter-Verpächterverhältnis unerheblich sei. Allerdings sei offen und auch fraglich, ob alles richtig protokolliert worden sei. Eine klare und unmissverständliche Willensäusserung der allfälligen Verpächterseite sei aus dem Protokoll nicht ersichtlich, und abschliessende Beschlüsse seien angesichts der offenen Fragen und pendenten Abklärungen nicht einmal von der Gegenseite gefasst worden. An dieser Versammlung sei somit keine Einigung für die Begründung eines Rechtsverhältnisses gefunden und beschlossen worden (Berufungsantwort, 3 f.).

Die Vorinstanz führt dazu aus, nach dem Protokoll seien verschiedene Themen angeschnitten und diskutiert worden. Der Abschluss eines Pachtvertrages könne aber nicht zweifelsfrei den Aufschrieben entnommen werden. Die Pächter, nämlich der Kläger und D, hätten unter sich nach Lösungen gesucht. Es fehle an Unterschriften und klaren Zugeständnissen (Urteil, 6).

b) Der Abschluss eines Vertrages setzt zunächst den Austausch übereinstimmender gegenseitiger Willenserklärungen voraus (Art. 1 Abs. 1 OR). Für eine Bindungswirkung ist dabei unerlässlich, dass mit den Willenserklärungen der Parteien eine Einigung in den sog. objektiv vertragswesentlichen Punkte erzielt wird (vgl. Art. 2 Abs. 1 OR). Darunter sind die begriffsnotwendigen Elemente des Rechtsgeschäfts zu verstehen, die dessen unentbehrlichen Geschäftskern ausmachen. Was notwendiger Begriffsinhalt ist, ergibt sich bei den gesetzlich geregelten Vertragstypen meist aus deren gesetzlicher Definition (BSK OR I-Bucher, 4. A., N 20 und 23 zu Art. 1; Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I, 8. A., Rz. 332 und 339). Dabei genügt es, wenn der Vertragsgegenstand nach Meinung der Parteien auch nur bestimmbar sein soll, indem auf objektive Umstände (objektive Bestimmbarkeit) oder die Bestimmungskompetenz einer der Parteien (subjektive Bestimmbarkeit) verwiesen wird (BK-Kramer, N 170 f. zu Art. 1 OR; Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 344 f.). Bei einer wie vorliegend behaupteten Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen



Nutzung ist zur Bestimmung der objektiv wesentlichen Punkte das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht heranzuziehen (LPG; SR 221.213.2; Art. 1 Abs. 1 lit. a LPG). Mit dem landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter ein Gewerbe oder ein landwirtschaftliches Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen (Art. 4 Abs. 1 LPG). Der Pachtzins kann in Geld, einem Teil der Früchte oder einer Sachleistung bestehen (Art. 35a Abs. 1 LPG). Dem entsprechen die objektiv wesentlichen Vertragspunkte, die Überlassung eines bestimmten Gewerbes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Zinszahlungspflicht. Auch Umgehungsgeschäfte können unter das landwirtschaftliche Pachtrecht gefasst werden, wenn sie das gleiche bezwecken wie eine landwirtschaftliche Pacht und ohne Unterstellung unter das LPG den von diesem angestrebten Schutz vereiteln würden (Art. 1 Abs. 2 LPG).

Übereinstimmung muss weiter auch in den allenfalls sog. subjektiv wesentlichen Punkten bestehen. Dabei handelt es sich um diejenigen Punkte, deren einvernehmliche Regelung für eine Partei in für die Gegenseite erkennbarer Weise notwendige Voraussetzung des Vertragsschlusses darstellt (Gauch/Schluemp/Schmid, a.a.O., Rz. 341). Liegt jedoch ein blosser Vorbehalt eines Nebenpunktes vor, wird gesetzlich die Gültigkeit des Vertrages vermutet (Art. 2 Abs. 1 OR). Zu beachten ist auch, dass die Parteien für den bindenden Vertragsschluss grundsätzlich einen Formvorbehalt anbringen können, wenn nicht bereits das Gesetz entsprechende Vorschriften aufstellt (Art. 16 OR). Ob sodann hinsichtlich den objektiv und subjektiv wesentlichen Punkte übereinstimmende gegenseitige Willenserklärungen ausgetauscht wurden, beurteilt sich in erster Linie aufgrund des subjektiven Parteiwillens. Sind beide Parteien übereinstimmend davon ausgegangen, gegenseitige Willenserklärungen abgegeben zu haben, und decken diese Willenserklärungen die objektiv und allfällige subjektiv wesentlichen Punkte ab, so kommt der Vertrag aufgrund eines tatsächlichen Konsenses zustande. Erst wenn sich ein tatsächlicher Konsens nicht belegen lässt, ist zu prüfen, ob eine der Parteien nach dem Vertrauensprinzip in ihrem Verständnis der Äusserung der Gegenpartei zu schützen ist. Ist das zu bejahen, kommt der Vertrag aufgrund eines normativen Konsenses zustande (vgl. BGE 123 III 35 E. 2b S. 39 f.; BGE 133 III 406 E. 2.3 S. 409).



c) aa) Vorliegend konnte aufgrund des Inhalts des angesprochenen Protokolls und der übrigen Vorbringen der Parteien nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Parteien an der Sitzung vom 7. September 2004 im vom Kläger vorgebrachten Sinn subjektiv oder gegebenenfalls aus objektiver Sicht einigten. Auf der Grundlage des klägerischen Antrags (Berufung, 4, 6 ff.) wurde daher die eingangs erwähnte Partei- und Zeugenbefragung durchgeführt. Nachfolgend ist aufgrund der Ergebnisse dieser Einvernahmen und der übrigen Umstände zu beurteilen, ob zwischen den Parteien bei dieser Gelegenheit effektiv eine gültige vertragliche Übereinkunft erzielt wurde und was gegebenenfalls deren Inhalt ist. Vorab behandelt wird dabei der Einwand der Beklagten, wonach bei der Versammlung vom 7. September 2004 keine gültige Vertretung der Erbgemeinschaft vorlag (E. 2). Einzugehen ist sodann auf die Frage, ob zwischen den Parteien eine Einigung über die objektiv wesentlichen Punkte eines Pachtvertrags in Betracht fällt (E. 3). Dabei kann entsprechend dem klägerischen Rechtsbegehren zwischen den beiden streitgegenständlichen Parzellen unterschieden werden, was aber die Beurteilung des Zusammenhangs zwischen den beiden Vereinbarungen nicht präjudiziert. Ist danach eine vertragliche Regelung möglich, ist weiter zu beurteilen, ob die Parteien bei der Sitzung vom 7. September 2004 auch effektiv übereinstimmende Willenserklärungen abgegeben haben (E. 4). Das beinhaltet gegebenenfalls auch die Frage, ob ein Formvorbehalt gemacht wurde und ob subjektiv wesentliche Punkte in Frage stehen, welche die Annahme einer Einigung hindern können. Soweit die klägerischen Rechtsbegehren auf dieser Grundlage nicht oder nicht vollumfänglich geschützt werden können, wird im Anschluss darauf einzugehen sein, ob sich der Kläger für seinen Standpunkt auf das vorbestandene, nach Meinung der Beklagten aber gültig gekündigte Rechtsverhältnis stützen kann (E. 5).

bb) Im Hinblick auf die Würdigung der in den Partei- und Zeugenaussagen gemachten Angaben kann vorab festgehalten werden, dass hinsichtlich deren jeweiliger Beweiskraft keine relevanten grundsätzlichen Einwände ausgemacht werden können. Die Beteiligten haben die Geschehnisse im Wesentlichen widerspruchsfrei aus ihrer subjektiven Warte rekapituliert. Unterschiedliche Wahrnehmungen liegen dabei in der Natur der Sache und sprechen nicht an sich gegen die Glaubwürdigkeit dieses oder jenes Beteiligten. Beide Zeugen gaben sodann an, dass sie sich angesichts der seit den zur Diskussion stehenden Ergebnissen verflossenen Zeitspanne nicht mehr im Detail erinnern könnten. Sie verwiesen denn auch zum Teil lediglich auf den Inhalt des



Protokolls. Sie gaben aber jeweils klar an, in welchen Punkten sie sich heute nicht mehr erinnern können und gaben eindeutige Auskünfte, soweit sie zusätzliche Informationen zu geben imstande waren. Insofern sprechen die offen angesprochenen Erinnerungslücken nicht gegen die Glaubhaftigkeit der gelieferten Sachinformationen.

2. Zum Zeitpunkt der Besprechung beim Amtsnotariat vom 7. September 2004 standen die von der vorliegenden Auseinandersetzung betroffenen Grundstücke unbestrittenermassen im Eigentum der Erbgemeinschaft C, bestehend aus den drei Erbinnen G, H und B, der Beklagten. Das Amtsnotariat war zur Durchführung der Erbteilung zuständig, weil eine Erbin die amtliche Teilung des Nachlasses verlangt hatte (vgl. EV B, 3). Der Anstoss zur Versammlung kam dabei von der Beklagten (EV B, 3; EV E, 2). Sie erklärte in ihrer Einvernahme, den Hintergrund dazu habe ihr Anliegen gebildet, sich die Liegenschaften im Rahmen der amtlichen Teilung als Selbstbewirtschafterin zuweisen zu lassen. Sie habe sicherstellen wollen, dass sie damit wie von ihr gewünscht per 1. Januar 2007 anfangen können würde. Sie drückte auch sinngemäss aus, dass die geplante Übernahme zur Selbstbewirtschaftung im Einvernehmen mit den anderen Erbinnen stand (EV B, 3). Es war ihr in diesem Zusammenhang vor allem auch ein Anliegen, vor der Übernahme der Liegenschaften im Rahmen der amtlichen Erbteilung die Situation, welche sich nach ihrer Wahrnehmung hinsichtlich der bestehenden Nutzungsverhältnisse als unübersichtlich darstellte, zu bereinigen. Das bezog sich namentlich auch auf das von den Erbinnen gekündigte Rechtsverhältnis zum Kläger (vgl. EV B, 3, 6 f., 9, 12 und 15 f.). Diese Darstellung wurde von den Zeugen im Wesentlichen bestätigt (EV E, 2-4, 8 f. und 11; vgl. auch EV F, 3) und steht diesbezüglich nicht im Widerspruch zur Aussage des Klägers (vgl. EV A, 3 f.). Das Amtsnotariat entsprach dem Begehren der Beklagten und lud vorerst mit Schreiben vom 24. August 2004 im Rahmen der amtlichen Erbteilung die Erbinnen, den Kläger und D zur "Besprechung mit den Pächtern" ein. Es wurde mitgeteilt, dass Haupttraktandum die Pachtverhältnisse seien, und weiter wurde darauf hingewiesen, dass die Teilnahme für G und H nicht zwingend sei (kläg. act. 4). Die Versammlung vom 7. September 2004 wurde dann ebenfalls unter dem Titel der amtlichen Erbteilung abgehalten. Das entsprechende Protokoll bestätigt nochmals, dass dabei die Übernahme durch die Beklagte zur Selbstbewirtschaftung und das Verhältnis zum gekündigten Jahres-Nutzungsvertrag des Klägers im Zentrum stand. Das Protokoll erwähnt in Ziffer 2 insbesondere, dass die anderen Erbinnen mit der



Übernahme der Liegenschaften durch die Beklagte zu Eigentum und Eigennutzung einverstanden seien. Ziffer 3 bestätigt sodann das von der Beklagten angesprochene Stichdatum des 1. Januar 2007.

Bei dieser Sachlage lag in erbrechtlicher Hinsicht eine genügende Vollmacht der Erbgemeinschaft zugunsten der Beklagten vor. Art. 602 Abs. 2 ZGB als massgebende Vorschrift behält rechtsgeschäftliche Vertretungsbefugnisse dem Prinzip der Gesamthand vor. Eine von den übrigen Erben eingeräumte Vollmacht ist grundsätzlich formlos gültig (BSK ZGB II-Schaufelberger/Keller, 3. A., N 24 zu Art. 602). Die anderen Erben räumten angesichts ihres grundsätzlichen Einverständnisses zur Übernahme der Liegenschaften durch die Beklagte zur Selbstbewirtschaftung und ihrer Kenntnis von der geplanten Versammlung zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse zumindest stillschweigend eine Vollmacht ein, die notwendigen Rechtshandlungen zur Sicherstellung des geplanten Vorgehens vorzunehmen. Im Übrigen braucht die Frage des Vorliegens einer Vollmacht auch nicht notwendigerweise thematisiert zu werden. Es wäre auch möglich, ein allfälliges rechtsgeschäftliches Handeln der Beklagten als ein im eigenen Namen erfolgtes Vorgehen zu betrachten, das unter dem Vorbehalt der allseits erwarteten Übernahme der fraglichen Liegenschaften in der Erbteilung bis spätestens zum diskutierten Zeitpunkt des 1. Januar 2007 stand. Die Beklagte hat aber in der Folge das Eigentum an den Liegenschaften bis dahin unbestrittenermassen erworben.

3. a) Der Kläger führte in der Einvernahme wie erwähnt in grundsätzlicher Übereinstimmung mit der Beklagten zunächst aus, Anlass der Versammlung vom 7. September 2004 sei gewesen, wie man mit den bestehenden Pachtverhältnissen vor dem Hintergrund des Wunsches der Beklagten, einen Kräuteraanbau aufzuziehen, weiterfahren wolle. An der Sitzung habe man die entsprechenden Flächen festgelegt, damit die Beklagte ab dem Jahr 2007 mit dem Kräuteraanbau beginnen können würde. Er hätte wohl gerne weiterhin das ganze Land gehabt, aber er habe ihr Anliegen des Kräuteraanbaus akzeptiert, und man habe das an der Sitzung so abgemacht (EV A, 3 f.). Mit konkretem Bezug zur Parzelle X und der diesbezüglichen Regelung im Protokoll, d.h. auf die Frage nach der Bedeutung der Überlassung nur auf Zusehen hin, sagte der Kläger, die Beklagte habe nach eigenem Bekunden vorgehabt, dort mit einem Kräuteraanbau zu beginnen. Sie habe das Gefühl gehabt, sie wolle das vorerst im



kleinen Rahmen aufziehen, dann sehen, wie es laufe und dann sukzessive verdoppeln oder so. Man habe da in einer Form von 60 Aren gesprochen und von einer allfälligen Aufstockung je nach Entwicklung. Das hätte dann über eine längere Zeit Restland gegeben. Davon sei er ausgegangen, dass das düngbar und nutzbar sein würde (EV A, 7). Was die Frage einer Entschädigung bzw. eines Zinses für dieses Restland auf der Parzelle X anbelangt, so konnte der Kläger zunächst keine genaueren Angaben machen (EV A, 7). Im Zusammenhang mit der Frage nach der Bedeutung der im Protokoll vorbehaltenen Abklärung der rechtlichen Situation der Vereinbarung zwischen den Beteiligten bei der zuständigen Stelle durch das Amtsnotariat machte er aber ergänzende Angaben. Diese Abklärung bezog sich seiner Meinung nach auf die Handhabung der Flächenbeiträge. Man habe darüber diskutiert, ob das so machbar sei. Es sei eine Diskussionsgrundlage gewesen, die man hätte abklären müssen. Er habe gesagt, das müsse man bei einem Betriebsberater nachfragen, wie das wirklich machbar sei, dass er, der Kläger, das Restland nutzen und trotzdem die Beklagte die Flächenbeiträge einkassieren könne. Die Meinung sei eigentlich gewesen, dass die Nutzung des Landes anstelle der Flächenbeiträge unentgeltlich sein würde. Er sagte in diesem Zusammenhang weiter, dass ein Pachtzins klar nötig gewesen wäre, wenn er selber die Flächenbeiträge bekommen hätte (EV A, 8). Auch hinsichtlich der Parzelle Y habe man wie protokolliert eine verbindliche Abmachung getroffen (EV A, 4 f.).

Zur Beklagten ist zusätzlich zu den bereits angeführten allgemeinen Beweggründen zu bemerken, dass sie nach eigenen Angaben nicht vor hatte, von Anfang an alles selber zu bewirtschaften (EV B, 3). Das Ergebnis der Besprechung war aber aus ihrer Sicht ein anderes, als dies der Kläger schildert. Sie nimmt an, es sei klar gewesen, dass sie die Parzelle X ab dem 1. Januar 2007 ganz übernehmen können würde. Die Restnutzung dieser Parzelle durch den Kläger hätte nur einen kleinen Teil, wie etwa ein Bord, ausgemacht. Die Vereinbarung eines Pachtzinses dafür erübrigte sich aus dieser Sicht für sie (EV B, 7, 9 und 10). Auf Nachfrage hin erklärte die Beklagte ausdrücklich, sie habe für den von ihr geplanten Beginn des Kräuteranbaus mit der Beanspruchung der gesamten um Haus und Scheune gelegenen grösseren Parzelle X gerechnet. Sie habe sich auch so geäußert. Den grossen Platzbedarf erklärte sie sinngemäss damit, dass es sehr viel Abstand zu einer anderen bzw. traditionellen Bewirtschaftungsform brauche. Sie verneinte auch explizit, dass von einer von ihr beanspruchten Fläche zu Beginn von ungefähr 60 Aren die Rede gewesen sei (EV B, 16 f.). Die Beklagte erklärte



aber in anderem Zusammenhang auch, sie habe zwar damals noch gedacht, sie wolle eher etwas mit Kräutern machen. Sie hätte stark mit sich gerungen und sich jetzt anders entschieden. Und aufgrund dessen brauche sie mehr Fläche (EV B, 11). Hinsichtlich der Parzelle Y vertritt die Beklagte die Auffassung, dazu hätte noch ein separater schriftlicher Vertrag abgeschlossen werden müssen. Nachdem sie der Kläger aber wiederholt bedrängt habe, von ihm vorgelegte Pachtbestätigungen zu unterzeichnen, habe sie dann aber davon abgesehen und den Kontakt zum Kläger abgebrochen (EV B, 4-6, 7, 9 und 12 f.). Sie habe gemeint, lediglich über den Abschluss eines neuen Vertrags gesprochen zu haben (EV B, 6 und 8 f.). Mit dem, was protokolliert sei, sei sie jedenfalls nicht einverstanden gewesen. Es sei ein Betrag aufgeführt, zu welchem die Parzelle verpachtet werden sollte. Sie sei aber der Auffassung, die Frage des Milchkontingents hätte hier geregelt sein müssen, bevor sie einen Vertrag über diese kleinere Parzelle abschliessen würde (EV B, 8 f.).

b) Eine tatsächliche Einigung über die objektiv wesentlichen Punkte eines Pachtverhältnisses ist angesichts der entgegenstehenden Aussagen der Parteien nur zu Teilen denkbar.

aa) Bei der Parzelle Y erscheint das Vorliegen einer effektiven Verständigung hinsichtlich Pachtgegenstand und -zins als möglich. Die Beklagte stellt zwar die entsprechenden Angaben des Protokolls in Frage, begründet dies aber nur mit ihrem behaupteten Vorbehalt zum Milchkontingent. Wie es sich damit verhält, wird noch zu beurteilen sein. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass und aus welchem Grund die Angaben des Protokolls unrichtig sein sollten. Auf dessen Inhalt kann durchaus abgestellt werden (vgl. weiter auch nachfolgend E. 4 b/bb).

bb) Eine tatsächliche Verständigung über die Eckpunkte einer allfälligen Pacht kann aber für die Parzelle X nicht gegeben sein. Das Protokoll spricht hier hinsichtlich der zu überlassenden Fläche wie erwähnt vom "übrigbleibende[n] Wiesland". Aus dem Zusammenhang des Protokolls ergibt sich, dass damit diejenige Fläche der grundsätzlich an die Beklagte zurückzugebenden Parzelle gemeint ist, welche diese nicht für den von ihr in Ziffer 2 des Protokolls angesprochenen, geplanten Kräuteranbau brauchen würde. In diese grundsätzliche Richtung weist zunächst auch das Ergebnis der Parteivernehmungen. Im Einzelnen zeigt sich hier aber, dass der



St.Galler Gerichte

Nachweis einer genügenden Einigung der Parteien über den Pachtgegenstand nicht zu erbringen ist. Erstens vermag der Kläger nicht zu belegen, dass sich die Parteien über die konkrete Grösse der Restfläche verständigten. Er brachte dies zwar sinngemäss und in Übereinstimmung mit seiner geänderten Argumentation im Berufungsverfahren vor, wenn er sagte, man habe von 60 Aren gesprochen. Die Zeugen konnten das aber nicht bestätigen (EV E, 10; EV F, 6), und es ist nicht einsichtig, dass von diesen konkreten Zahlen die Rede war, im Protokoll dazu aber nichts vermerkt ist. Es ist auch möglich, dass über eine konkrete Fläche lediglich bei anderer Gelegenheit, vor oder nach der Versammlung beim Amtsnotariat, gesprochen wurde. Zweitens fällt damit auch eine Einigung im Sinne einer an sich denkbaren Verständigung auf die subjektive Bestimmbarkeit der Fläche durch die Beklagte ausser Betracht. Aus den Ausführungen des Klägers ist zu schliessen, dass er die Bestimmung der weiterhin durch ihn nutzbaren Fläche wohl grundsätzlich nicht der Beklagten überlassen wollte. Zumindest aber äusserte er sich mit seinem Hinweis auf die Fläche von 60 Aren dahingehend, im Rahmen der subjektiven Bestimmbarkeit der Restfläche durch die Beklagte von einer konkreten und objektiven Diskussionsgrundlage für die Flächenbestimmung ausgegangen zu sein. Dieser Standpunkt differiert von jenem der Beklagten. Es lässt sich aber nicht beweisen, dass die Parteien in Wirklichkeit im einen oder anderen Sinn tatsächlich übereinstimmten. Abgesehen von der nicht belegten Diskussion über die konkrete Grösse der Restfläche bestehen wohl Anhaltspunkte, die in die Richtung der vom Kläger vorgebrachten Darstellung weisen. Vor dem Hintergrund des Inhalts des Protokolls deuten die Ausführungen der Beklagten, welche zugesteht, zu Beginn nicht im Sinn gehabt zu haben, alles selber zu bewirtschaften, und die gleichzeitig angibt, heute einen grösseren Flächenbedarf zu haben (vgl. dazu übereinstimmend auch bekl. act. 4), auf ein anfängliches Verständnis der Beklagten auf der Linie des Klägers hin. Es kann aber nicht klar ausgeschlossen werden, dass die Beklagte den Verhandlungsverlauf anders verstand, indem sie etwa die Diskussion hinsichtlich des Restlandes möglicherweise im Wesentlichen auf die Parzelle Y bezog. Auch die Aussagen der Zeugen, welche eine Diskussion über die Frage des Flächenbedarfs für den Kräuteranbau und die Restfläche grundsätzlich bestätigten, können dies nicht (vgl. EV E, 9 und 10 f.; EV F, 3 und 6). Es ist hier im Übrigen darauf hinzuweisen, dass die Parteien das vorliegende Protokoll im Anschluss an die Versammlung nicht zu lesen



bekamen und erst in einem späteren Zeitpunkt davon Kenntnis nehmen konnten (vgl. EV A, 4; EV B, 4 f.).

Im Weiteren besteht konsequenterweise auch keine Einigkeit in der Frage des Zinses. Beide Parteien haben divergierende, jedoch vor dem Hintergrund des Wortlauts des Protokolls nicht einfach abwegige Sichtweisen dargelegt. Es versteht sich, dass die Beklagte auf der Grundlage ihrer Auffassung, wonach das für den Kläger verbleibende Restland nicht der Rede wert sei, die Entgeltlichkeit der Überlassung verneint. Es ist möglich, dass sie das Gespräch effektiv so verstand, dass sie für diese kleine Restfläche auf ein Entgelt verzichte, wenn sie ohnehin als Bewirtschafterin der Parzelle die Flächenbeiträge bekommen werde. Die im Protokoll angesprochenen rechtlichen Abklärungen, welche der Kläger in den Zusammenhang mit den Flächenbeiträgen brachte und vom Zeugen E global als landwirtschaftsrechtliche Überprüfung der getroffenen Vereinbarung dargestellt wurden (EV E, 6 f.), führt zu keinem anderen Ergebnis. Es ist etwa möglich, dass die Beklagte diese Abklärungen subjektiv mit ihrem Status als Gesamtbewirtschafterin in Zusammenhang brachte. Ohnehin hat die Beklagte auch glaubhaft dargelegt, dass sie im Zeitpunkt der Besprechung beim Amtsnotariat über keine einschlägigen Kenntnisse verfügte (vgl. EV B, 3, 5, 9 und 10), so dass hier ansonsten auch ein Missverständnis vorgelegen haben mag. Auf der anderen Seite ist auch das vom Kläger dargelegte Verständnis plausibel. Rechnete er damit, auch auf der Parzelle X weiterhin einen ansehnlichen Teil bewirtschaften zu dürfen, stellte sich sich für ihn gezwungenermassen die Frage nach dem Entgelt für dieses Nutzungsrecht. Das von ihm genannte Vorgehen war als mögliche Lösung dieser Frage prinzipiell denkbar, d.h. dass gewissermassen seine Bewirtschaftung auf der ihm verbleibenden Restfläche der Beklagten im Sinne einer Sachleistung direkt zu den dieser Restfläche entsprechenden Flächenbeiträgen im Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung (Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft [Direktzahlungsverordnung, DZV], SR 910.1) verhelfen würde. Bei einer solchen Gestaltung lag die Frage der Kompatibilität mit den einschlägigen Regeln auf der Hand (vgl. Art. 2 Abs. 1 lit. a DZV [Beitragsberechtigung des Bewirtschafters eines Betriebs]; Art. 2 Abs. 4 der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen [Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV, SR 910.91] [Produzent als Bewirtschafter]). Es spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle, dass die einfachere, aber für die Beklagte wohl weniger sichere Alternative darin



bestanden hätte, dass der Kläger die von ihm einvernahmten Flächenbeiträge ihr einfach als Pachtzins weitergegeben hätte. Auch hier hätte im Übrigen allenfalls rechtlich Klärungsbedarf bestanden, nämlich inwiefern dann die von der Beklagten bewirtschaftete Fläche für sich genommen noch Anspruch auf Flächenbeiträge ausgelöst hätte (vgl. Art. 18 ff. DZV).

c) Es ist damit weiter zu beurteilen, ob hinsichtlich der Parzelle X eine Verständigung über Pachtgegenstand und gegebenenfalls Pachtzins objektiv möglich ist.

aa) Soweit es um die vom Kläger im Berufungsverfahren vorgebrachte und in seiner Einvernahme bestätigte Darstellung geht, wonach die Beklagte zu Beginn lediglich 60 Aren der Fläche der Parzelle X beanspruchen wollte, fällt eine entsprechende objektive Bestimmung des Pachtgegenstands zum Vorneherein ausser Betracht. Es liegen in dieser Hinsicht keine tatsächlichen Umstände vor, auf deren Grundlage geschlossen werden könnte, dass die Beklagte annehmen musste, mit ihrem Verhalten an der Versammlung beim Amtsnotariat dem Ansinnen des Klägers zuzustimmen, sich bei der Aufnahme der geplanten Selbstbewirtschaftung auf eine Fläche von 60 Aren zu beschränken. Was die entgegenstehende Aussage des Klägers anbelangt, so ist zu wiederholen, dass angesichts des Inhalts des Protokolls und der Ausführungen der Zeugen nicht angenommen werden kann, dass er sich an der Versammlung selber so äusserte. Selbst wenn er dies in deren Vorfeld getan haben sollte, könnte angesichts des inhaltlichen Verlaufs der Versammlung nicht gesagt werden, die Beklagte hätte sich vor diesem Hintergrund objektiv mit einer Beschränkung auf 60 Aren einverstanden erklärt.

bb) Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten kann auch nicht angenommen werden, die Parteien hätten sich in objektiver Hinsicht einvernehmlich auf die subjektive Bestimmbarkeit der Pachtfläche der Parzelle X durch die Beklagte geeinigt. Der Inhalt des Protokolls weist zwar auf eine Abrede hin, die objektiv so zu verstehen wäre. Danach müsste die Beklagte dem Kläger weiterhin diejenige Fläche der Parzelle X überlassen, die sie für den Beginn der von ihr geplanten Kräuterpflanzung nach den von ihr dem Kläger gegenüber geäusserten Vorstellungen nicht benötigen würde. Entsprechend äusserte sich der Kläger mit seinem Rechtsbegehren in erster Instanz. Auch die Ausführungen der Zeugen würden einer solchen Betrachtung nicht im Weg



stehen (vgl. EV E, 9 und 10 f.; EV F, 6). Allerdings hat sich der Kläger wie erwähnt in der Berufung und auch in seiner Einvernahme anders geäußert. Ginge man davon aus, dass der Kläger der subjektiven Bestimmbarkeit der zu überlassenden Fläche durch die Beklagte zustimmte, bliebe es dabei, dass er im Ausgangspunkt nach eigenem Bekunden mit einer Fläche von 60 Aren rechnete, welche die Beklagte gestützt auf ihre Pläne zu Beginn lediglich beanspruchen würde. Auch hier fehlen Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte nach den gesamten Umständen bei der definitiven Bestimmung der Fläche von dieser Prämisse ausgehen musste. Die Zeugen konnten Entsprechendes nicht angeben, sondern verwiesen im Wesentlichen darauf, dass die Beklagte dem Kläger weiterhin diejenige Fläche überlasse, die sie (noch) nicht benötige (vgl. EV E, 4 f., 9 und 10 f.; EV F, 3 und 6).

cc) Zusammenfassend ist eine übereinstimmende Willenserklärung der Parteien im Bereich der objektiv wesentlichen Punkte nur in Bezug auf die Parzelle Y denkbar.

4. Zu prüfen ist damit, ob die Parteien bei der Versammlung vom 7. September 2004 beim Amtsnotariat effektiv eine vertragliche Vereinbarung über die Parzelle Y und damit einen neuen Pachtvertrag abschlossen.

a) Ein tatsächlicher Konsens lässt sich in diesem Zusammenhang insgesamt nicht belegen.

aa) Das betrifft aber zunächst nicht das (behauptete) tatsächliche Verständnis des Klägers. Dieser führte im Zusammenhang mit dem Ergebnis der Sitzung ausdrücklich aus, man habe sich so geeinigt wie protokolliert, auch hinsichtlich der Parzelle Y und der dort vorgesehenen Pachtdauer (EV A, 4). Er habe gedacht, wenn das von einer Amtsstelle gemacht werde, dann sei das verbindlich (EV A, 5). Diese Sicht wurde auch vom Zeugen E bestätigt, sowohl im Hinblick auf die Willensäußerung des Klägers (EV E, 4) als auch der Parteien allgemein (EV E, 4 und 8) sowie spezifisch hinsichtlich der Parzelle Y (EV E, 9). Dass der Kläger von einer definitiven Vereinbarung ausgegangen sein muss, wurde sodann auch von der Beklagten zugestanden (EV B, 7 f.). Die von seiten der Beklagten dagegen ins Feld geführten Argumente, welche auf einen fehlenden tatsächlichen Bindungswillen des Klägers hindeuten wollen, sind nicht stichhaltig, wie sich nachfolgend ergibt.



Die Beklagte weist darauf hin, der Kläger beziehe nach dem Ergebnis der Parteieinvernahmen bis heute die ganzen Flächenbeiträge, obwohl er gemäss der im Protokoll vorgesehenen Regelung auf diese Flächenbeiträge für die Parzelle X gar kein Anrecht hätte. Er habe somit selber durch konkludentes Verhalten über die Jahre belegt, dass er sich nicht an die gemäss Protokoll angeblich getroffene Vereinbarung gehalten habe (bekl. Beweiswürdigung, 3). Dieser Umstand erklärt sich bereits dadurch, dass zwischen den Parteien vor dem dafür effektiv massgeblichen Zeitpunkt, dem 1. Januar 2007, Meinungsverschiedenheiten entstanden, was die Beklagte wie erwähnt selber zugestand. Diese führten dann offensichtlich letztlich dazu, dass sie den Kläger mit ihrem Schreiben vom 21. Dezember 2006 (kläg. act. 6) unter Verweis auf die beim Amtsnotariat getroffene Vereinbarung aufforderte, das ganze von ihm genutzte Land per Ende Jahr zurückzugeben (EV B, 5 und 7 f.) . Es ist nachvollziehbar, wenn der Kläger schon angesichts der unsicher gewordenen Lage und des von ihm sofort angestregten Rechtsstreits im Hinblick auf die Frage der Flächenbeiträge nichts weiter unternahm. Daraus lässt sich deshalb nichts gegen ihn ableiten.

Die Beklagte argumentiert ferner, der Kläger habe in seiner Einvernahme implizit selber zu verstehen gegeben, dass er sich nur aufgrund der protokollierten Ergebnisse der Besprechung noch nicht gebunden fühlte. Er habe zum einen gewünscht und erwartet, das Protokoll noch gegenzulesen und zu unterzeichnen, und zum anderen habe er gleichwohl nicht darauf insistiert, das Protokoll zu erhalten (bekl. Beweiswürdigung, 1). Dieses Vorbringen betrifft zwei Fragen, einerseits erneut die Bedeutung des nachträglichen Verhaltens des Klägers und andererseits damit im Zusammenhang einen in der Vorstellung des Klägers hinsichtlich der Ergebnisse der Besprechung beim Amtsnotariat allenfalls bestehenden Schriftformvorbehalt. Richtig ist in diesem Zusammenhang zunächst, dass der Kläger nach eigenen Angaben am Ende der Besprechung fragte, ob die Parteien das Protokoll noch durchlesen könnten und unterzeichnen müssten. Amtsnotar E habe dann gesagt, dass sie das Protokoll zur Ansicht bekommen würden und es dann unterzeichnen könnten. Er habe das Protokoll aber vom Amtsnotariat nie erhalten. Er habe es erst über den Betriebsberater bekommen, welchen er im Dezember 2006 für ein Bauvorhaben an der Scheune eingeschaltet habe. Konkreter Anlass dafür war dann nach der Aussage des Klägers das Schreiben der Beklagten vom 21. Dezember 2006. Vorher habe er nicht gewusst, was im Protokoll stehe (EV A, 4 f. und 5 f.). Die Beklagte führte dazu ihrerseits zunächst



aus, nach der Besprechung sei dann lange nichts mehr gegangen, und sie habe auch kein Protokoll bekommen. Normalerweise bekomme man doch nach einer Besprechung so etwas, ob das auch so sei; oder man habe dann auch eine Einsprachefrist oder so für den Fall, dass etwas nichts so aufgeschrieben worden sei, wie man meinte oder das Gefühl gehabt habe. An der Besprechung war nach ihrer Wahrnehmung auch nicht die Rede davon, dass noch eine Unterschrift geleistet würde, und sie habe dem Kläger gegenüber auch nicht gesagt, dass sie noch eine schriftliche Vereinbarung wünsche. Das Protokoll habe sie erst nach der Übernahme der Liegenschaft zum ersten Mal gesehen (EV B, 4 f. und 13). Wie erwähnt gab sie auch an, der Kläger habe sie dann wiederholt damit bedrängt, Pachtbestätigungen zu unterzeichnen und stellte dies in den Zusammenhang mit Bauplänen des Klägers (EV B, 4 f., 8 und 13). Die Beklagte bestätigte sodann, dass der Kläger für sein Bauvorhaben einen Berater hatte, das sei die gleiche Person gewesen, die sie für die von ihr geplanten Spezialkulturen beigezogen habe. Sie habe diesen Berater gefragt, ob das, was sie beim Amtsnotariat besprochen hatten, gelte. Dieser habe sie gefragt, ob sie etwas unterzeichnet hätten, was sie verneint habe. Sie habe dann gegen Ende des Jahres 2006 beim Amtsnotariat angerufen und um eine Kopie der Ergebnisse dieser Besprechung gebeten; dort sei doch etwas aufgeschrieben worden (EV B, 5). Aus den vorstehenden Aussagen der Parteien ergibt sich zunächst, dass eine einen Formvorbehalt beinhaltende Willensäusserung des Klägers nicht zu belegen ist. Die Beklagte hat nichts Dergleichen wahrgenommen, und es ist möglich, dass sich die entsprechenden Ausführungen des Klägers direkt und in rein informativer Art an den Versammlungsleiter E richteten. Nicht von entscheidender Bedeutung ist weiter nach den Umständen, dass sich der Kläger im Nachhinein nicht um das Protokoll bemühte. Hatte er aus seiner Sicht keinen Schriftformvorbehalt geäussert, konnte er die Angelegenheit mit dem Protokoll in der Folge auch grundsätzlich auf sich beruhen lassen, soweit er der Auffassung sein konnte, dass man sich bei der Besprechung beim Amtsnotariat auch effektiv in seinem Sinn geeinigt hatte. Angesichts der Schilderungen der Parteien muss in diesem Zusammenhang angenommen werden, dass sich ihr Konflikt nach der Übernahme der Liegenschaften an den Bauplänen des Klägers entzündete. Vor dem Hintergrund des beim Amtsnotariat insbesondere hinsichtlich der Parzelle X Besprochenen, das den Parteien bis dahin nicht schriftlich vorlag, ist es dabei verständlich, wenn er etwa im Nachhinein Sicherheit dafür wollte, dass sich die



Beklagte auch effektiv im Sinn seiner Vorstellungen verhalten würde. Es ist abgesehen davon auch denkbar, dass der Kläger angesichts seiner Pläne die ursprüngliche Vereinbarung im Ergebnis zu seinen Gunsten abgeändert haben wollte. Offensichtlich traten dann aber die unterschiedlichen Vorstellungen der Parteien zutage und wurde erst in der Folge, und zwar zunächst durch die Beklagte, der Inhalt der Besprechung beim Amtsnotariat und somit das Protokoll zum Thema gemacht. Es kann somit im Ergebnis nicht gesagt werden, dass der Kläger das Ergebnis des Gesprächs beim Amtsnotariat zu dessen Zeitpunkt für rechtlich nicht bindend hielt.

Die Einvernahmen haben schliesslich auch ergeben, dass aus der Sicht des Klägers der weitere im Protokoll angesprochene Punkt des Milchkontingents an der Besprechung abschliessend behandelt wurde. Er erklärte in seiner Einvernahme, das Milchkontingent sei angesprochen worden, und zwar im Sinn von Ziffer 3 des Protokolls. Das sei dort geregelt worden. Er habe diesbezüglich erklärt, dass er das ursprünglich von C übertragene Kontingent der Beklagten nicht zurückgeben könne, weil es im Unterschied zu früher nicht mehr boden- sondern personengebunden sei. Im Zeitpunkt der Besprechung habe die Beklagte auch nicht verlangt, dass das Kontingent zurückzugeben sei. Das habe er erst gesehen, als er nachträglich Einblick ins Protokoll bekam (EV A, 7 und 10). Diese Darstellung wurde vom Zeugen E im Wesentlichen bestätigt. Das Kontingent sei während der Versammlung so angesprochen worden. Man sei erst auf den Entscheid gekommen, wie er im ersten Teil des Protokolls stehe. Erst einen oder mehrere Tage später habe die Beklagte dann angerufen und mitgeteilt, dass sie auf Milchkontingent nicht verzichten wolle, so wie es auch im Nachtrag zum Protokoll stehe (EV E, 6). Im Übrigen gestand auch die Beklagte in ihrer Einvernahme zu, dass sie anlässlich der Besprechung nicht klar zum Ausdruck gebracht hatte, dass hinsichtlich des Milchkontingents eine verbindliche Regelung aus ihrer Sicht noch nicht erzielt sei (EV B, 9 f. und 14 f.). Beizufügen bleibt, dass sich eine andere Einschätzung auch nicht mit Bestimmtheit aus dem Schreiben der Beklagten vom 21. Dezember 2006 (kläg. act. 6) ergibt. In diesem Schreiben erwähnt die Beklagte an die Adresse des Klägers, dass er ihr für das Kontingent einen Geldbetrag geboten habe, worauf sie nicht eintrete. Es ist nicht auszuschliessen, dass es sich so verhielt. Doch auch hier ist es ohne Weiteres möglich, dass sich der Kläger nur so verhielt, weil die Beklagte aus seiner Sicht die Ergebnisse der Besprechung beim Amtsnotariat anders interpretierte, als er dies tat.



Die weiteren vom Protokoll angesprochenen Punkte, welche als Vorbehalt für die Gültigkeit der Vereinbarung betrachtet werden könnten, d.h. die Frage des Verhältnisses zur Pacht von D und der Hinweis auf noch vorzunehmende rechtliche Abklärungen, betreffen demgegenüber nur die Parzelle X. Bezüglich des ersten Punkts ist dies offensichtlich, betraf doch die vorbestehende Pacht von D nur diese Parzelle. Im Übrigen bestand in den Einvernahmen auch Einigkeit darüber, dass die Regelung des Verhältnisses zu D auf jenes der Streitparteien keinen Einfluss haben sollte (EV B, 14; EV A, 9; EV E, 8). Im zweiten Punkt konnte der Kläger glaubhaft darlegen, dass es bei den zu klärenden rechtlichen Fragen um die Ausrichtung der Flächenbeiträge für die Parzelle X ging. Es ist zudem nicht ersichtlich, worin bei der Regelung für die Parzelle Y noch besonderer Klärungsbedarf bestanden haben sollte. Die angesprochenen zwei Aspekte können somit für die Regelung zur Parzelle Y zum Vorneherein nur von Relevanz sein, wenn angenommen werden muss, dass die fehlende Einigung bei der Parzelle X sich nach dem Parteiwillen auch auf die Regelung für die Parzelle Y auswirken sollte. Diesbezüglich behauptete der Kläger im Verfahren sinngemäss, die hinsichtlich der Parzellen X und Y getroffenen Regelungen hätten ein voneinander unabhängiges Schicksal (vgl. Rechtsbegehren in beiden Instanzen sowie Berufung, 8). In seiner Einvernahme gab er an, nach seiner Wahrnehmung hätten die Parteien bei der Besprechung beim Amtsnotariat eine zusammenhängende Gesamtvereinbarung geschlossen (EV A, 7 f.). Die Beklagte konnte sich nicht dazu äussern, ob aus ihrer Sicht für den Kläger ein fester Zusammenhang zwischen der Regelung für beide Parzellen bestand (EV B, 11 f.). Der Zeuge E gab in diesem Zusammenhang zu Protokoll, die getroffene Lösung sei aus seiner Sicht eine Gesamtvereinbarung gewesen (EV E, 9). Es bleibt aber nach den Einvernahmen letztlich offen, ob der Kläger auch die Möglichkeit bedachte, dass eine seiner Ansicht nach verbindlich getroffene Vereinbarung allenfalls zu Teilen scheitern würde, und welche Konsequenzen seiner Auffassung nach daraus zu ziehen wären. Das Bejahen einer Gesamtlösung führt somit nicht zwingend zum Schluss, ein fehlender Konsens in Bezug auf die Parzelle X lasse die Einigung betreffend die Parzelle Y hinfällig werden.

bb) Ein tatsächlicher Konsens liegt aber jedenfalls nicht vor, weil nicht nachzuweisen ist, dass die Beklagte bei der Versammlung beim Amtsnotariat eine Willenserklärung abgeben wollte, wonach sie mit dem Kläger im Sinne der protokollierten Lösung einen Vertrag über die Parzelle Y abschliessen würde. Sie hat glaubhaft dargelegt, dass sie



der Meinung war, aufgrund des Ergebnisses bei der Versammlung noch nicht gebunden zu sein, sondern dann mit dem Kläger einen neuen, schriftlichen Vertrag erst später abzuschliessen (EV B, 5 f., 7, 9 und 12 f.). Das steht nicht notwendigerweise im Widerspruch zu ihrer weiteren Aussage, dass sie davon ausgegangen sei, dass das, was man vor einer Amtsstelle bespreche, nachher auch so gelten würde (EV B, 4, 7 und 13). Ihr vorgebrachtes Verständnis ist auch angesichts der Formulierung des Protokolls für einen Laien nicht abwegig, heisst es doch dort wie folgt: "[d]er Pachtvertrag wird am 01.01.2007 um 9 Jahre verlängert werden." Ein solche persönliche Sichtweise kann auch dem Schreiben der Beklagten vom 21. Dezember 2006 (kläg. act. 6) zugrunde gelegen haben. Es ist daher möglich, dass die Beklagte die entsprechenden Verhandlungen auch so verstand. Die Beklagte ihrerseits gab in der Einvernahme sodann zu verstehen, dass sie aufgrund der Verhandlungen auch Einzelregelungen als denkbar erachtet habe (EV B, 11). Das korrespondiert mit ihrer Auffassung, dass über die Parzelle Y noch ein separater Pachtvertrag zu schliessen gewesen wäre. Die Beklagte brachte aber das von ihr heute behauptete Verständnis bei der Sitzung selber zugestandenermassen nicht zum Ausdruck (EV B, 9 f., 13 und 15).

Es ist daher zu prüfen, ob der Kläger das Verhalten der Beklagten im Vorfeld und anlässlich der Besprechung grundsätzlich als definitive Zustimmung zum Abschluss eines neuen, neunjährigen Pachtvertrages für die Parzelle Y werten durfte. Zu berücksichtigen ist dabei auch, welche Bedeutung der fehlenden Einigung hinsichtlich der Parzelle X zukommt.

b) Für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist vom Inhalt der bei der Besprechung effektiv abgegebenen Erklärungen auszugehen, wie er aufgrund der vorliegenden Beweismittel belegt ist. Zu berücksichtigen ist dabei auch, was für die Parteien vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung erkennbarer Zweck der Besprechung war. Massgebend ist im Ergebnis, was von den Parteien auf dieser Grundlage effektiv besprochen wurde und wie diese jeweiligen Äusserungen nach den gesamten Umständen von der Gegenseite objektiv verstanden werden durften.

aa) Die Beklagte führte in ihrer Einvernahme aus, vor allem habe der Kläger bei der Besprechung geredet. Ihr sei es so vorgekommen, dass vor allem er gesagt habe, was



St.Galler Gerichte

er wolle. Sie habe dort gar nicht viel gesagt. Sie habe dort gefunden, es sei jetzt "so und so", und das sei jetzt klar. Sie habe gedacht, man könne „da eine irgendwie offene Sache machen" und "müsse da nicht so“. Es sei ihr auch nicht bewusst gewesen, dass noch weitere Abklärungen gemacht werden sollten (EV B, 8 und 13 f.). Sie gestand auch insgesamt zu, dass sie nicht auf den ihrer Auffassung nach weiterhin klärungsbedürftigen Punkt des Milchkontingents insistierte (EV B, 8 f. und 15) und auch nicht zu verstehen gab, dass sie noch den Abschluss einer schriftlicher Vereinbarung erwartete (EV B, 12 f.). Die Beklagte gab ferner wie erwähnt auch an, zu jenem Zeitpunkt in Sachfragen, insbesondere hinsichtlich der Mindestpachtdauer für landwirtschaftliche Grundstücke, kaum über Kenntnisse verfügt zu haben (EV B, 3, 5, 9 und 10). Die Beklagte ist aber schliesslich der Meinung, dass entgegen dem Protokoll nicht von einer neunjährigen Pachtdauer für die Parzelle Y die Rede war (EV B, 5 f. und 13). Der Hintergrund der ganzen Angelegenheit bestand für sie darin, dass sie wie erwähnt beim Amtsnotariat um die Besprechung ersuchte, um die Situation im Zusammenhang mit den Pachtverhältnissen zu klären und sicherzustellen, dass sie im Zusammenhang mit der geplanten Übernahme der Parzellen per 1. Januar 2007 mit der Selbstbewirtschaftung beginnen können würde (EV B, 3, 6 f., 9, 12 und 15 f.). In ihrer Einvernahme gestand sie auch sinngemäss zu, dass für sie diesbezüglich die Verhältnisse an der Parzelle Y nicht im Vordergrund standen, weil sie dieses Land für die geplante Selbstbewirtschaftung nicht brauchen würde, was auch die im Protokoll zur Besprechung festgehaltenen Ausführungen zur rechtlichen Ausgangslage bestätigt. Den nach ihrer Wahrnehmung trotz des Ergebnisses der Besprechung beim Amtsnotariat noch notwendigen Abschluss eines neuen Vertrages für diese Parzelle verweigerte sie denn auch letztlich nach eigenen Angaben im Nachhinein nur, weil sie der Kläger in der Zwischenzeit damit bedrängt habe, Pachtbestätigungen zu unterzeichnen (EV B, 4-6, 7 f. und 9).

Der Kläger seinerseits äusserte sich zum Zweck der Besprechung wie erwähnt in ähnlicher Weise. Aus seiner Sicht ging es für ihn darum, als bisheriger Pächter mit der Beklagten vor dem Hintergrund ihres Projekts der Selbstbewirtschaftung und der von den Erben ausgesprochenen Kündigung zu einer Neugestaltung des Pachtverhältnisses zu gelangen. Dabei war seine Haltung, dass es möglichst so wie bis dahin weitergehen sollte. Er will dann aber zum Kompromiss der Selbstbewirtschaftung



auf der Parzelle X Hand gegeben haben und auch bezüglich der Parzelle Y mit der neunjährigen Pachtdauer eine verbindliche Abmachung getroffen haben (EV A, 3 f.).

Der Zeuge E stellte seinen Ausführungen die Bemerkung voran, er beziehe sich grundsätzlich einfach auf das Protokoll, das er vor der Einvernahme nochmals angeschaut habe. Dieses sei wahrheitsgetreu (EV E, 2 und 4). Die Frage, ob die Parteien aus seiner Sicht zu einer verbindlichen Regelung gelangt seien, bejahte er. Nach der letztlich geregelten Diskussion über die Frage, ob der Kläger noch ein Jahr mehr oder weniger auf der Parzelle X bleiben könne, habe er die Ansicht gehabt, dass beide Parteien damit so einverstanden gewesen seien. Sonst hätte man die Versammlung nicht aufgelöst. Man hätte dann gesagt, es sei keine Einigung gefunden worden. Aber es sei eben eine Einigung gefunden worden, und er gehe davon aus, dass damals beide Parteien damit einverstanden gewesen seien (EV E, 4f. und 8f.). Unter Bezugnahme auf das Protokoll und die dort unter Ziffer 4 enthaltene Formulierung "[d]ie Pächter einigten sich" stellte der Zeuge weiter klar, dass es um eine Einigung zwischen der Beklagten und den beiden Pächtern ging. Das sei auch der Gegenstand der Versammlung gewesen. Er bestätigte auch, dass die Formulierung insofern unrichtig sei (EV E, 12). Der Zeuge gab weiter an, er könne nicht mehr sagen, ob eine Partei noch eine schriftliche Regelung verlangt habe. Jedenfalls sei es bei ihm nicht üblich, die Protokolle unterzeichnen zu lassen (EV E, 6 f.). Seine Auffassung, wonach sich die Parteien verbindlich geeinigt hätten, stellte der Zeuge E schliesslich in den Zusammenhang mit dem Zweck der Versammlung. Es sei im Rahmen der Erbteilung nach der früheren Kündigung des Pachtverhältnisses durch die Erbgemeinschaft und dem Wunsch der Beklagten, die Liegenschaft als Selbstbewirtschafterin zu übernehmen, darum gegangen, nochmals über das Pachtverhältnis zu diskutieren (EV E, 2 f.). Es sei darum gegangen, im Hinblick auf die Erbteilung eine Einigung herbeizuführen; die Beklagte habe gewünscht, dass man das Pachtverhältnis regle (EV E, 3 f.). Gegenstand der Gespräche waren dabei nach der Wahrnehmung des Zeugen vor allem die Verhältnisse der von der Selbstbewirtschaftung tangierten Parzelle X. Das andere sei für die Beklagte offensichtlich gewesen. Sie habe gesagt, mit dem sei sie einverstanden, dass der Kläger dort weiterbewirtschaftete (EV E, 5).



Die Zeugin F schliesslich konnte sich nur noch erinnern, dass Zweck der Besprechung im Zusammenhang mit der geplanten Übernahme der Liegenschaften durch die Beklagte das Herbeiführen einer Einigung zwischen der Beklagten und den Pächtern gewesen sei. Ob eine Einigung oder ein Lösungsvorschlag zustande kam, konnte sie nicht mehr sagen (EV F, 3). Sie bestätigte indessen, dass der Begriff "[d]ie Pächter einigten sich" möglicherweise falsch gewählt worden sei (EV F, 5).

bb) Objektiver Zweck der Besprechung beim Amtsnotariat war angesichts der angeführten Aussagen in allgemeiner Hinsicht das Finden einer verbindlichen Lösung. Ziel war es konkret, vorrangig den Konflikt zwischen der geplanten Übernahme der Liegenschaften des Erblassers zur Selbstbewirtschaftung durch die Beklagte im Gegensatz zur bestehenden, rechtlich umstrittenen Nutzung durch den Kläger vor der Erbteilung zu klären. Mit dieser Erwartung gingen alle Beteiligten in die Besprechung. Die Diskussion führte zu dem protokollierten Ergebnis. Entgegen der Auffassung der Beklagten (bekl. Beweiswürdigung, 1 und 4) bestehen keine relevanten Anhaltspunkte, welche hinsichtlich des Inhalts des Protokolls zu grundsätzlichen Zweifeln führen müssten. Zunächst gab der Zeuge E nachvollziehbar an, dass es sich bei der von der Beklagten monierten Passage "[d]ie Pächter einigten sich" um einen Verschied handeln muss. In die gleiche Richtung äusserte sich die Zeugin F. Angesichts des Zwecks der Versammlung liegt das auch auf der Hand. Weiter kann von der Tatsache, dass die Beklagte heute unter Bezugnahme auf ihren aktuellen Kenntnisstand bestreitet, hinsichtlich der Parzelle Y ihre Zustimmung zu einer neunjährigen Pachtdauer gegeben zu haben, nichts abgeleitet werden. Es muss insofern davon ausgegangen werden, dass der Kläger diese Pachtdauer zur Sprache brachte und sich die Beklagte zu diesem Zeitpunkt dessen Ansinnen nicht entgegenstellte. Wie erwähnt gestand sie zu, dass sie zum Zeitpunkt der Versammlung keine näheren Sachkenntnisse hatte und sich zudem inhaltlich kaum äusserte. Es sind keine konkreten Hinweise vorhanden, dass hier in Bezug auf die Pachtdauer falsch protokolliert wurde, dies auch, zumal sich der Zeuge E noch daran erinnern konnte, dass die Pachtdauer ein Thema gewesen sei und sich die Parteien auf die protokollierte Lösung geeinigt hätten (EV E, 7, und 8f.). Hinsichtlich der Protokollierung zur Frage des Milchkontingents sind ebenfalls keine Unstimmigkeiten auszumachen. Es ist hier auf die Aussage des Zeugen E zu verweisen, welche im Einklang mit den Angaben des Klägers steht. Schliesslich kann aufgrund der fehlenden Unterzeichnung der Inhalt des



Protokolls nicht einfach in Frage gestellt werden. Es wurde immerhin von der Gesprächsleitung, die von der verbindlichen Natur der Gespräche ausging, so niedergeschrieben, wie die Verhandlungen nach ihrer Wahrnehmung verlaufen waren. Vor dem Hintergrund des Zwecks der Besprechung ist daher zu schliessen, dass dessen protokollierter Inhalt aus objektiver Sicht grundsätzlich verbindlichen Charakter haben sollte. Das steht im Einklang mit der protokollierten Wendung, wonach es um eine Einigung der Pächter [recte: der Parteien] ging und relativiert den Umstand, dass die entsprechende Ziffer 4 des Protokolls nur vom "Weitere[n] Vorgehen" spricht. Die von seiten der Beklagten behaupteten subjektiven Vorbehalte kamen weder im Protokoll noch ansonsten nach der Wahrnehmung der anderen Gesprächsteilnehmer zum Ausdruck. Der Kläger durfte daher annehmen, dass wie von ihm vorgebracht im Grundsatz ein bindendes Ergebnis resultieren würde.

cc) Zu prüfen bleibt, ob sich trotz des in objektiver Hinsicht grundsätzlich bindenden Charakters der Ergebnisse der Besprechung für die Regelung der Verhältnisse der Parzelle Y etwas ändert, weil eine Einigung hinsichtlich der Parzelle X ausser Betracht bleibt. Dass sich die Vorbehalte hinsichtlich des Verhältnisses zu D und die weiteren rechtlichen Abklärungen auf jene Parzelle bezogen und damit für die Parzelle Y unmittelbar nicht von Bedeutung sind, wurde bereits dargelegt. Ebenso wurde schon ausgeführt, dass unklar bleibt, ob der Kläger den Fall einer fehlenden Einigung hinsichtlich der Parzelle X subjektiv bedacht hat. Das gleiche gilt aber auch für die Beklagte. Es ist daher zu fragen, was die Parteien als vernünftige und redliche Partner nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung von Wesen und Zweck des Vertrags gewollt und deshalb vereinbart haben würden, falls sie die offen gebliebene Frage selber geregelt und so eine Vertragslücke vermieden hätten (BGE 115 II 484 E. 4a/b S. 487 f.; Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 1257). Entsprechendes gilt, wenn man die vorliegende Situation analog einer Teilnichtigkeit (Art. 20 Abs. 2 OR) behandelt (Gauch/Schluep/Schmid, a.a.O., Rz. 700 mit Hinweisen; teilweise abweichend etwa BSK OR I-Huguenin, 4. A., N 63 f. zu Art. 19/20 mit Hinweisen).

Die fehlende Einigung in Bezug auf den Pachtgegenstand bei der Parzelle X wirkt sich bei der gebotenen Betrachtung nicht auf die Einigung bei der Parzelle Y aus. Zentraler Aspekt für die Beklagte war im Zeitpunkt der Verhandlungen aus objektiver Sicht die Sicherstellung der Selbstbewirtschaftung zum 1. Januar 2007 hin. Für den Kläger ging



es demgegenüber offensichtlich darum, sein Interesse an der Weiterbewirtschaftung soweit als möglich durchzusetzen. Bei der Parzelle Y ging es mit anderen Worten um einen Nebenaspekt, welcher das von der Beklagten damals verfolgte Interesse nicht tangierte und jenem des Klägers entsprach. Vernünftigerweise hätten sich die Parteien damit bei Kenntnis der Sachlage geeinigt, das allfällige Vertragsverhältnis bezüglich der Parzelle Y fortzusetzen. Dies gilt umso mehr, als im Zeitpunkt der Besprechung beim Amtsnotariat objektiv keine weiteren Sachfragen zur Disposition standen, mit welchen die Frage der weiteren Überlassung der Parzelle Y etwa als Druckmittel hätte in Zusammenhang gebracht werden können.

dd) Zusammenfassend haben die Parteien bei der Besprechung vom 7. September 2004 nach Treu und Glauben einen neuen Vertrag über die Parzelle Y geschlossen. Dieser Vertrag begann am 1. Januar 2007 zu laufen und ist auf neun Jahre befristet. Der Kläger bezahlt der Beklagten Fr. 1000.- pro Jahr für die Überlassung der Parzelle. Bei dieser Vereinbarung handelt es sich in Anbetracht der eingangs erwähnten Kriterien um einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag.

5. Der Kläger behauptet, bereits der ursprünglich mit C abgeschlossene Jahres-Nutzungsvertrag sei als landwirtschaftliche Pacht einzuordnen. Er habe unter dem Vertrag die Parzellen X und Y von Anbeginn selber landwirtschaftlich genutzt und dafür einen Pachtzins bezahlt (Berufung, 4-6 und 7). Dieser Vertrag gilt seiner Ansicht nach und sinngemäss entsprechend seinem Eventualantrag (Ziffer 2 der Berufungsanträge) für die Parzelle X noch immer, weil die von den Erbinnen am 3. Dezember 2002 ausgesprochene Kündigung hinsichtlich Frist und Termin gesetzwidrig gewesen sei. Eine richterliche Anfechtung sei in dieser Situation nicht notwendig gewesen (Berufung, 8). Die Beklagte hält dem entgegen, C habe bis kurz vor seinem Tod seine Liegenschaften noch selber bewirtschaftet. Die vom Kläger belegten Zahlungen könnten andere Zwecke gehabt haben als den einer Pachtzinszahlung (Berufungsantwort, 2). Die Kündigung vom 3. Dezember 2002 betrachtet die Beklagte als korrekt. Soweit man zudem mit dem Kläger von einer Pacht auszugehen hätte, habe er es verpasst, auf die Kündigung hin mit einem Erstreckungsbegehren zu reagieren (Berufungsantwort, 3).



Lag von Anbeginn, d.h. ab dem 1. Mai 1983, ein unbefristeter Pachtvertrag vor, wie der Kläger sinngemäss annimmt und sich auch aus den Kündigungsbestimmungen im Jahres-Nutzungsvertrag ergeben würde, so sind die Vorschriften zu Pachtdauer (Art. 7 f. LPG), Kündigung (Art. 16 LPG) und Erstreckung (Art. 26 ff. LPG) sowie die übergangsrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Hinsichtlich der Pachtdauer gilt dabei Folgendes: Nach Art. 60 Abs. 1 LPG gilt dieses Gesetz ab seinem Inkrafttreten grundsätzlich auch für altrechtliche Pachtverträge, nicht aber hinsichtlich deren Pachtdauer. Das gilt jedoch nicht für die allfällige Fortsetzung einer altrechtlichen Pacht nach Inkrafttreten des LPG. Die Fortsetzungsdauer richtete sich dann nach neuem Recht. Nach altem Recht betrug die erstmalige Mindestpachtzeit für vorwiegend oder ausschliesslich landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften sechs Jahre (Art. 23 des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes [AS 1952 403]; Fassung gemäss Bundesgesetz vom 6. Oktober 1972 über Änderungen des bäuerlichen Zivilrechts [AS 1973 93, 97]; vgl. Botschaft zu einem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 11. November 1981, BBl 1982 I 257, 259 und 274). Nach Art. 8 Abs. 1 LPG gilt eine Fortsetzungsdauer von sechs Jahren für unbefristete Pachtverträge. Beim unbefristeten Pachtvertrag ist sodann eine ordnungsgemässe Kündigung nötig, wobei diese schriftlich mit einer Frist von einem Jahr auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin erfolgen muss (Art. 8 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 16 LPG). Wird auf einen falschen Termin gekündigt, ist die Kündigung auf den nächsten möglichen Termin als gültig zu betrachten (Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. A., Vorabdruck 2007, Rz. 385). Gleiches muss bei Nichteinhaltung der minimalen Kündigungsfrist gelten (vgl. Art. 1 Abs. 4 LPG i.V.m. Art. 296 Abs. 3 OR; BSK OR I-Studer, 4. A., N 6 zu Art. 296; unklar Studer/Hofer, a.a.O., Rz. 383). Die Kündigung braucht darüber hinaus nicht mit amtlichem Formular mitgeteilt zu werden (BSK OR I-Studer, 4. A., N 4 zu Art. 298). Ist die Kündigung gültig, kann lediglich innert drei Monaten seit deren Empfang auf Erstreckung geklagt werden (Art. 26 Abs. 1 LPG). Das gilt auch, wenn die Kündigung verspätet erfolgt, somit erst auf einen späteren Zeitpunkt gültig sein kann, und aus ihr hervorgeht, dass der Kündigende den Vertrag beenden will (Studer/Hofer, a.a.O., Rz. 551).

Unter diesen Voraussetzungen war die Kündigung vom 3. Dezember 2002 pachtrechtlich hinsichtlich Frist und Termin nicht korrekt. Eine Kündigung war dann in jenem Zeitraum unter Beachtung der einjährigen gesetzlichen Kündigungsfrist und dem



vertraglich vorgesehenen Kündigungstermin erst per 31. April 2007 zulässig, da die Parteien sich ab dem 1. Mai 2001 bis zu diesem Datum in einer neuen sechsjährigen fortgesetzten Pachtdauer befunden hätten (erstmalige Pachtdauer vom 1.5.83-31.4.89, erste Fortsetzung vom 1.5.89-31.4.95, zweite Fortsetzung vom 1.5.95-31.4.01, dritte Fortsetzung vom 1.5.01-31.4.07). Die von der damals verfügungsberechtigten Erbgemeinschaft ausgesprochene Kündigung entfaltete ihre Wirkung somit pachtrechtlich per 31. April 2007. Eine Erstreckung hätte der Kläger aber nach dem Gesagten auch so innert drei Monaten nach Empfang der Kündigung verlangen müssen. Im Übrigen konnte der Kläger nach den Umständen nicht annehmen, dass die von den Erbinen ausgesprochene Kündigung angesichts der Übernahme der Liegenschaften durch die Beklagte ihre Wirksamkeit verlieren würde, d.h. die Beklagte diese zurücknehmen würde. In diesem Zusammenhang kann auch nicht objektiv angenommen werden, die Beklagte sei an der Versammlung beim Amtsnotariat ungeachtet weiterer Vereinbarungen, somit auch trotz deren allfälliger Unverbindlichkeit, auf die Kündigung zurückgekommen. Das wird aber vom Kläger auch nicht behauptet. Im Übrigen haben sowohl die Beklagte (EV B, 3 und 5) als auch der Zeuge E (EV E, 3 und 12) klar zu verstehen gegeben, dass die Besprechung beim Amtsnotariat unter dem Vorzeichen eines gekündigten Rechtsverhältnisses stand.

Ginge man wie vom Kläger behauptet vom Vorbestehen eines Pachtverhältnisses seit dem 1. Mai 1983 aus, dann wäre dieses für die Parzelle X und das dort gelegene Ökonomiegebäude infolge der per 31. April 2007 gültigen Kündigung zu diesem Zeitpunkt hin aufgelöst worden. Das eventualiter formulierte Feststellungsbegehren gemäss Ziffer 2 der Berufungsanträge des Klägers ist somit bereits deshalb abzuweisen. Es beruht ausdrücklich auf der Annahme, dass eine rechtsgültige Kündigung nicht vorliegt. Wäre dieses Rechtsbegehren anders zu verstehen, d.h. dass einfach Feststellung verlangt wird, wonach das Pachtverhältnis andauere, so könnte es unter pachtrechtlichen Gesichtspunkten im Übrigen ebensowenig geschützt werden. Für den Zeitraum ab Klageerhebung bis zum 31. April 2007 wäre es gegenstandslos geworden und in der Folge als unbegründet abzuweisen gewesen.

Soweit das vorinstanzliche Urteil das Feststellungsbegehren der Beklagten schützte und festhielt, dass spätestens seit dem 1. Januar 2007 kein Pachtverhältnis mehr bestehe, ist es aufzuheben.



6. Die Berufung erweist sich damit als teilweise begründet. Im Übrigen ist die Klage abzuweisen.
