



Fall-Nr.:	BZ.2009.101
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	22.03.2010
Entscheiddatum:	22.03.2010

Entscheid Kantonsgericht, 22.03.2010

Art. 1 Abs. 1 lit. b, Art. 30 Abs. 1 LPG (SR 221.213.2), Art. 5, Art. 7 Abs. 1, 2, 4 lit. c BGG (SR 211.412.11). Gewerbepacht oder Grundstü ckpacht. Für die Beurteilung, ob eine Gewerbepacht vorliegt, ist der Zeitpunkt des Pachtantritts massgebend. Später eingetretene Umstände sind nicht zu berücksichtigen (E. 2c). Bei der Beurteilung, ob eine Gewerbepacht vorliegt, sind die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke selbst dann nicht zu berücksichtigen, wenn ein Betrieb gepachtet wird, der nur inklusive Zupachtland ein Gewerbe darstellt, und der Pächter auch das Zupachtland übernimmt. Die Parteien können das Pachtverhältnis aber konkludent den Regeln über die Gewerbepacht unterstellen (E. 4b und c). Ein Vertrag über die Pacht einer einzelnen Parzelle eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist zivilrechtlich auch gültig, wenn der Verpächter über keine Bewilligung für die parzellenweise Verpachtung verfügt (E. 5) (Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, 22. März 2010, BZ.2009.101).

Sachverhalt

Mit Pachtvertrag vom 1. Januar 2004 pachtete A von B zwei Grundstücke. Mit verpachtet wurden die auf den Grundstücken liegenden Gebäude (Scheune und Schopf), nicht aber das Wohnhaus. Gemäss Pachtvertrag begann die Pacht am 1. Januar 2004 und sollte sechs Jahre dauern. Als frühester Kündigungstermin wurde der 31. Dezember 2010 vereinbart.

Nach dem Tod von B übernahm dessen Sohn C die verpachteten Grundstücke aus dem Nachlass. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2007 kündigte C den Pachtvertrag mit der Begründung, die Grundstücke zukünftig selbst bewirtschaften zu wollen.



Vor dem Kantonsgericht verlangt A, es sei festzustellen, dass die Pacht frühestens per 31. Dezember 2012 kündbar sei. C vertritt demgegenüber den Standpunkt, das Pachtverhältnis laufe am 31. Dezember 2010 aus.

Aus den Erwägungen

1. Nach Art. 7 Abs. 1 LPG beträgt die Mindestpachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe neun Jahre und für einzelne Grundstücke sechs Jahre. Nach Auffassung des Klägers handle es sich um eine Gewerbepacht, weshalb das Pachtverhältnis erst auf den 31. Dezember 2012 kündbar sei. Der Beklagte ist der Ansicht, es handle sich um eine Grundstückspacht, weshalb die Kündigung auf den 31. Dezember 2010 (also nach siebenjähriger Pachtdauer) gültig sei.

2. a) Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG (in der bis zum 31. August 2008 geltenden Fassung, AS 1990 802) verweist für den Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes auf Art. 5 und Art. 7 Abs. 1 und 2 BGG. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BGG (in der bis zum 31. August 2008 geltenden Fassung, AS 2003 4123) definiert das landwirtschaftliche Gewerbe als "... Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft nötig sind." Diese Bestimmung trat am 1. Januar 2004, also am Tag des Pachtantritts, in Kraft.

b) Bis zum 31. Dezember 2003 betrug der minimale Bewirtschaftungsaufwand für ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht drei Viertel einer Standardarbeitskraft (SAK), sondern eine halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie (Art. 7 Abs. 1 BGG in der damals geltenden Fassung, AS 1993 1410). Gleichzeitig mit der Änderung von Art. 7 Abs. 1 BGG wurde eine Übergangsbestimmung erlassen, welche die bereits laufenden, altrechtlichen Pachtverhältnisse der bisherigen Regelung unterstellte (Art. 60a Abs. 1 LPG). Entgegen der Ansicht des Klägers ist Art. 60a Abs. 1 LPG vorliegend nicht anwendbar, da die Pacht erst am Tag des Inkrafttretens der neuen Regelung angetreten wurde. Die Literaturstelle, auf die sich der Kläger beruft (Studer/



Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Vorabdruck der 2. Aufl., Brugg 2007, N 956), ist insoweit unpräzise, als dort gesagt wird, die Übergangsregelung sei auf Verhältnisse mit einem Pachtantritt nach dem 1. Januar 2004 nicht mehr anwendbar. Richtigerweise gilt dies auch für Pachtverhältnisse, die genau am 1. Januar 2004 angetreten wurden.

c) Für die Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, ist der Zeitpunkt des Pachtantritts massgebend, vorliegend der 1. Januar 2004. Später eingetretene Umstände sind nicht zu berücksichtigen, weil sonst der Pächter durch weitere Zupachten einseitig eine Umqualifikation des Pachtverhältnisses bewirken könnte (Studer/Hofer, Vorabdruck, N 41 f.). Beim Pachtgegenstand handelt es sich somit dann um ein landwirtschaftliches Gewerbe, wenn am 1. Januar 2004 zu dessen Bewirtschaftung drei Viertel einer Standardarbeitskraft notwendig waren.

3. a) Der Kläger macht geltend, das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen habe für die Zivilgerichte verbindlich festgestellt, dass der Pachtgegenstand ein landwirtschaftliches Gewerbe darstelle. Auf Gesuch der Erbgemeinschaft B hin erliess das Landwirtschaftsamt eine Feststellungsverfügung nach Art. 84 BGG, worin es die Liegenschaften der Erbgemeinschaft, bestehend im Wesentlichen aus dem Pachtgegenstand und aus dem nicht verpachteten Wohnhaus, als landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGG qualifizierte.

b) Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann nach Art. 84 BGG wie auch nach Art. 49 LPG von der zuständigen Behörde eine Feststellungsverfügung verlangen, ob eine Gewerbe- oder eine Grundstückspacht vorliegt (vgl. Studer/Hofer, Vorabdruck, N 906). Eine solche Verfügung ist für die Zivilgerichte verbindlich (BGE 129 III 186 E. 2.3). Die vorliegende Verfügung stützt sich auf Art. 84 BGG und nicht auf Art. 49 LPG. Das Landwirtschaftsamt hat deshalb zur Ermittlung der minimalen Betriebsgrösse in Anwendung von Art. 7 Abs. 4 lit. c BGG auch das ehemalige Zupachtland von B berücksichtigt. Im Geltungsbereich des LPG - also bei einer Verfügung nach Art. 49 LPG - wäre dies unzulässig gewesen (Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG, siehe hinten Erwägung 4b). Da sich die Verfügung nicht zur Frage äussert, ob der Pachtgegenstand alleine ebenfalls als landwirtschaftliches Gewerbe zu qualifizieren ist, ist nicht verbindlich festgestellt, dass eine Gewerbepacht vorliegt. Die Frage ist vielmehr vom Gericht zu entscheiden.



4. a) Der Kläger behauptet, er habe per 1. Januar 2004 nicht nur 5.63 ha Land von B gepachtet, sondern auch mit dessen Einverständnis dessen Zupachtflächen von 3.51 ha übernommen. Der Beklagte bestreitet dies. Gestützt auf die Berechnungsfaktoren in Art. 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV, SR 910.91) errechnet der Kläger für die insgesamt 9.14 ha Land einen Bedarf von 1.061 SAK. Für die strittigen 5.63 ha Pachtland alleine ergäbe sich aus denselben Berechnungsfaktoren ein Bedarf von 0.650 SAK (0.214 SAK für die Nutzfläche plus 0.436 SAK für 10.13 Düngegrossvieheinheiten [5.63 ha x 1.8 DGVE/ha]). Nach Darstellung des Beklagten, der sich auf eine schriftliche Auskunft des Landwirtschaftlichen Zentrums beruft, beträgt der Bedarf 0.52 SAK. Es ist somit unbestritten, dass zur Bewirtschaftung des Pachtgegenstands alleine weniger als 0.75 SAK erforderlich sind. Das Pachtverhältnis ist höchstens dann als Gewerbepacht zu qualifizieren, wenn der Bewirtschaftungsaufwand für das behauptete Zupachtland von 3.51 ha hinzuzurechnen ist.

b) Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG (in der bis zum 31. August 2008 geltenden Fassung, AS 1990 802) verweist für den Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes auf Art. 5 und Art. 7 Abs. 1 und 2 BGGB, nicht aber auf Art. 7 Abs. 4 BGGB, gemäss dessen Buchstaben c für die Berechnung der minimalen Betriebsgrösse die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke zu berücksichtigen sind. Auch nach der Revision vom 5. Oktober 2007 verweist Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG nicht auf Art. 7 Abs. 4 BGGB. Laut Botschaft zu dieser Revision soll bei der Beurteilung, ob eine Gewerbepacht vorliegt, das zugepachtete Land weiterhin unberücksichtigt bleiben (BBI 2006 6490). Die Auslassung von Art. 7 Abs. 4 BGGB in der Verweisung von Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG ist somit als qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers zu werten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 13. März 2008, B2007/192, E. 2.3). Die vom Kläger gegen diesen Entscheid vorgebrachten Argumente erlauben es nicht, bei der Anwendung von Art. 1 Abs. 1 lit. b vom klaren Wortlaut und vom Willen des Gesetzgebers abzuweichen. Die weiteren von den Parteien genannten Entscheide (u.a. BGE 134 III 1; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 19. August 2009, B 2008/192; GVP 1996 Nr. 50) betreffen verwandte, aber nicht identische Rechtsfragen wie die vorliegende und sind daher nicht von Bedeutung. Vordergründig anderer Auffassung sind Studer und Hofer, gemäss denen ein Pachtvertrag den Bestimmungen über das landwirtschaftliche Gewerbe untersteht,



wenn ein Betrieb gepachtet wird, der nur inklusive Zupachtland ein Gewerbe darstellt, und der Pächter auch das Zupachtland übernimmt (Studer/Hofer, Vorabdruck, N 41). Dies widerspricht dem klaren Wortlaut von Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG und dem Willen des Gesetzgebers, wie er in dessen qualifiziertem Schweigen zum Ausdruck kommt. Im Satz, welcher der zitierten Passage unmittelbar vorangeht, weisen die Autoren jedoch darauf hin, dass gepachtete Grundstücke mit Zustimmung des Verpächters den Bestimmungen über die Gewerbepacht unterstellt werden können. Möglicherweise gehen die Autoren davon aus, dass die Parteien das Pachtverhältnis konkludent den Regeln über die Gewerbepacht unterstellen, wenn der Pächter vom Verpächter auch dessen Zupachtland übernimmt.

c) Die Parteien eines Pachtverhältnisses können vereinbaren, eine Grundstückpacht ganz oder teilweise den Regeln über die Gewerbepacht zu unterstellen (vgl. Studer/Hofer, Vorabdruck, N 41). Eine solche Abrede ist nicht leichthin anzunehmen, da sie ungewöhnlich wäre und den Pächter einseitig begünstigt (zum verstärkten Pächterschutz bei der Gewerbepacht siehe Studer/Hofer, Vorabdruck, N 632). Vorliegend haben die Parteien das Formular des Schweizerischen Bauernverbands für einen Pachtvertrag für landwirtschaftliche Grundstücke benützt, was gegen die Annahme einer anderslautenden Abmachung spricht. Der Kläger führt zwar einige - vom Beklagten bestrittene - Umstände an, die seiner Ansicht nach dafür sprechen, dass die Parteien das Pachtverhältnis anfänglich als Gewerbepacht qualifiziert hätten. Er behauptet jedoch nicht, dass die Parteien in irgendeiner Form vereinbart hätten, das Pachtverhältnis den Regeln über die Gewerbepacht zu unterstellen, und es liegen auch keine diesbezüglichen Anhaltspunkte vor. Es gilt daher die gesetzliche Regelung und gemäss dieser handelt es sich vorliegend um eine Grundstückpacht, da der Bewirtschaftungsaufwand für das strittige Pachtland geringer ist als die erforderlichen 0.75 SAK.

d) Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob, wie es der Beklagte behauptet, der Umstand, dass der Kläger nicht auf dem Betrieb, sondern in einer ca. 500 Meter vom Stall entfernten Mietwohnung lebt, eine Qualifikation des Pachtverhältnisses als Gewerbepacht ausschliesst.



5. Der Kläger macht ferner geltend, B und der Beklagte hätten es unterlassen, eine Bewilligung für die parzellenweise Verpachtung des landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 30 Abs. 1 LPG) einzuholen, weshalb die Verpachtung als Gewerbepacht zu qualifizieren sei. Der Beklagte bestreitet, dass eine Bewilligungspflicht bestanden hätte. Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben, denn ein Pachtvertrag ist zivilrechtlich auch bei fehlender Bewilligung gültig (Studer/Hofer, Vorabdruck, N 708). Deshalb hat in einem solchen Fall die Bewilligungsbehörde die Auflösung des Pachtvertrages auf den nächsten zumutbaren Frühjahrs- oder Herbsttermin zu verfügen (Art. 32 Abs. 1 LPG). Es besteht auch keine gesetzliche Grundlage dafür, bei Fehlen einer Bewilligung nach Art. 30 Abs. 1 LPG eine Grundstückpacht als Gewerbepacht umzuqualifizieren.

6. Da es sich beim strittigen Pachtverhältnis um eine Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke handelt, ist die Kündigung durch den Beklagten auf den 31. Dezember 2010 nach Art. 7 Abs. 1 LPG gültig. Die Berufung ist abzuweisen.
