

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG120006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie Gerichtsschreiber lic. iur. D. Oehninger.

## Urteil vom 14. September 2012

in Sachen

1. **A.** \_\_\_\_\_,

2. **B.** \_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungskläger,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

1. **C.** \_\_\_\_\_,

2. **D.** \_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Nr 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. \_\_\_\_\_

betreffend

### **Kündigung Pachtvertrag**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 25. April 2012 (MB110001)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Die Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Verpächter) sind Eigentümer und Verpächter des Bauernhofes E.\_\_\_\_\_ in F.\_\_\_\_\_. Die Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend Pächter) sind seit dem 1. Mai 2008 Pächter des Bauernhofes E.\_\_\_\_\_ mit Land, Wald und Bauernhaus. Der Pachtvertrag läuft am 1. Mai 2023 aus (act. 2/2). Die Parteien zerstritten sich bald nach Pachtantritt und die Verpächter kündigten den Pachtvertrag bereits am 30. Oktober 2008 (und am 27. Januar 2010 ein zweites Mal) vorzeitig. Die Pächter verliessen trotz Kündigung den Hof nicht. Sie vertraten den Standpunkt, dass gemäss Pachtvertrag vielmehr die Verpächter das Wohnhaus auf dem Bauernhof zu verlassen hätten, um den Einzug der Pächterfamilie zu ermöglichen. Die Verpächter wohnten zu jenem Zeitpunkt nach wie vor im Bauernhaus. Dies weil ursprünglich vereinbart worden war, dass die Pächter eine Ersatzwohnung beziehen würden, bis die Verpächter in das auf dem Hof neu zu bauende Stöckli ziehen (Prot. MB090005 S. 28, 29 und 33).

2. Die Prozessgeschichte der Parteien ist der Kammer hinlänglich bekannt und sei hier lediglich in geraffter Form wiedergegeben: Die Verpächter und widerklageweise auch die Pächter riefen im August 2009 die Vorinstanz und schliesslich die Kammer an (NG100028-O). Dies mit der Folge, dass die von den heutigen Verpächtern ausgesprochene Kündigung für ungültig erklärt wurde. Letztere wurden mit Beschluss der Kammer vom 3. März 2011 verpflichtet, das den Pächtern verpachtete Wohnhaus auf dem Bauernhof E.\_\_\_\_\_ bis spätestens 31. Mai 2011 ordentlich zu räumen und zu verlassen. Gegen den Beschluss der Kammer führten die Verpächter erfolglos Beschwerde beim Bundesgericht.

Bereits im Oktober 2010 – also kurz nach dem (ersten) vorinstanzlichen Entscheid über Kündigung bzw. Auszug – stellten die Pächter einen Wohncontainer auf das Hof-Gelände. Dies veranlasste die Verpächter zu einer erneuten Kündi-

gung des Pachtverhältnisses, diesmal auf den 30. Oktober 2011. Diese Kündigung ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Sie wurde gestützt auf Art. 22 b lit. c LPG ausgesprochen, da die Pächter – nach Auffassung der Verpächter – durch das Aufstellen eines Wohncontainers auf dem Pachtland ohne Zustimmung der Verpächter eine Änderung am Pachtgegenstand vorgenommen und dadurch ihnen obliegende Pflichten verletzt hätten.

3.1 Die Verpächter machten daher vor Vorinstanz mit Eingabe vom 15. Februar 2011 das folgende Rechtsbegehren anhängig (act. 1 und act. 2/1):

- "1. Es sei festzustellen, dass der Pachtvertrag vom 27. März 2008 per 31. Oktober 2011 gekündigt ist.
2. Die Beklagten seien zu verpflichten, das Pachtobjekt unter Mitnahme der Vieh- und Fahrhabe per Ablauf des Pachtvertrages, eventualiter innert einer richterlich anzusetzenden Frist, ordnungsgemäss und unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlassen.
3. Die Kosten seien den Beklagten aufzuerlegen und sie seien zu verpflichten, die Kläger prozessual zu entschädigen."

Mit Eingabe vom 5. April 2011 stellten die Verpächter zudem ein Gesuch um Anordnung vorsorglicher Massnahmen mit folgenden Anträgen (act. 5):

- "1. Es sei in Abänderung von Ziff. 3 des Urteiles im Verfahren MB 090005 festzustellen, dass das Wohnhaus Assek.-Nr. ..., ...-Strasse .., in F.\_\_\_\_\_ für die Dauer des Verfahrens von den Klägern nicht zu räumen und zu verlassen ist.
2. Die Kosten seien dem Entscheid vorzubehalten."

Mit Eingabe vom 30. Mai 2011 reichten die Pächter innert Frist ihre schriftliche Stellungnahme zum Hauptbegehren mit nachfolgenden Anträgen ein und verzichteten hinsichtlich des Massnahmebegehrens auf solche (act. 10 S. 2):

- "1. Die Klage vom 15. Februar 2011 betreffend Feststellung der Auflösung des Pachtverhältnisses per 31. Oktober 2011 sowie Räumung des Pachtobjekts durch die Beklagten sei abzuweisen.
2. Den Klägern sei eine kurze Frist anzusetzen, um das von ihnen bewohnte Wohnhaus Assek.-Nr. ..., ...-Strasse .., in F.\_\_\_\_\_, ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen.
3. Die Kosten des Mietgerichts Horgen seien den Klägern aufzuerlegen, und sie seien zu verpflichten, den Beklagten eine angemessene Entschädigung (zuzüglich 8% MWSt) auszurichten."

3.2 Mit Beschluss vom 4. Juli 2011 trat die Vorinstanz unter Hinweis auf die Verfügung des Bundesgerichts vom 16. Mai 2011, mit welcher der Beschwerde gegen das Urteil vom 23. September 2010 die aufschiebende Wirkung erteilt worden war, auf das Begehren um Erlass vorsorglicher Massnahmen nicht ein. Am 28. Juli 2011 fand vor Vorinstanz eine Instruktionsverhandlung/Hauptverhandlung mit Augenschein statt (Prot. VI S. 7 ff.). Mit Eingabe vom 11. August 2011 stellten die Pächter vor der Vorinstanz ein Begehren um Erlass eines Befehls nach Art. 257 ZPO (act. 52/17 S. 4), worin die Verpächter unter Androhung der Zwangsvollstreckung und einer Bestrafung nach Art. 292 StGB zu verpflichten seien, das Wohnhaus unverzüglich zu verlassen. Die Vorinstanz entsprach diesen Begehren der Pächter mit Urteil vom 15. Dezember 2011 und verpflichtete die Verpächter zum Verlassen des Hauses bis spätestens 31. Januar 2012 (act. 52/17). Die Verpächter erhoben auch gegen diesen Entscheid Beschwerde beim Obergericht, welche von der Kammer mit Urteil vom 20. Januar 2012 (inzwischen rechtskräftig) abgewiesen wurde (act. 38 = 52/21).

3.3 Die Vorinstanz gelangte in der Hauptsache schliesslich mit Urteil vom 25. April 2012 zu folgendem Entscheid (act. 40 = 43 S. 19 f.):

1. In Abweisung der Klage wird die mit Schreiben vom 26. November 2010 ausgesprochene Kündigung des Pachtvertrags per 30. Oktober 2011 für den Landwirtschaftsbetrieb E. \_\_\_\_\_ in F. \_\_\_\_\_ ungültig erklärt.
- 2.-4. [Kosten- und Entschädigungsfolgen]
5. [Mitteilung]
6. [Berufung]

4. Die Verpächter erhoben dagegen mit Eingabe vom 31. Mai 2012 rechtzeitig Berufung und stellten folgende Anträge (act. 44 S. 2, vgl. act. 41/1):

1. In Gutheissung der Berufung sei das angefochtene Urteil aufzuheben und es sei festzustellen, dass der Pachtvertrag vom 27. März 2008 mit Schreiben vom 26. November 2010 per 30. Oktober 2011 gekündigt ist.
2. Die Beklagten seien infolgedessen zu verpflichten, das Pachtobjekt unter Mitnahme der Vieh- und Fahrhabe innert einer richterlich anzusetzenden Frist ordnungsgemäss und unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlassen; unter Androhung einer Zwangsäumung gemäss Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO im Unterlassungsfall auf Kosten der Beklagten bei solidarischer Haftbarkeit.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWSt.) im vorliegenden wie auch im vorinstanzlichen Verfahren zu Lasten der Beklagten bei solidarischer Haftbarkeit.

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-42) und die Prozessleitung delegiert. Die Verpächter leisteten innert Frist den ihnen auferlegten Kostenvorschuss (act. 48 und 50, vgl. act. 49/1) und legten mit Noveneingabe vom 11. September 2012 (act. 53) noch einen Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 3. Juli 2012 über die Baubewilligung für den Wohncontainer ins Recht (act. 54). Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO), da das Verfahren bereits heute spruchreif ist. Der notwendige Streitwert ist ohne Weiteres erreicht (vgl. act. 48 S. 2).

## II.

1. Unbestritten ist gemäss den vorinstanzlichen Akten und der Berufungsschrift, dass die Pächter die Verzögerung des Stöcklineubaus zu verantworten haben, sich in der Folge die Verpächter aber bis heute gänzlich weigerten, das Wohnhaus, welches gemäss Pachtvertrag (act. 2/2 S. 3) eigentlich und zumindest mittel- und längerfristig den Pächter zusteht, zu verlassen. Die Verpächter verblieben sogar entgegen einem entsprechenden Urteil des Bundesgerichts im Wohnhaus (act. 36/38). Auch die spätere Verneinung der Gültigkeit der heute zu beurteilenden Kündigung in einer – allerdings lediglich vorfrageweisen und damit für dieses Verfahren nicht bindenden – Prüfung dieses Sachverhalts durch die Kammer, brachte die Verpächter nicht zum Umdenken (act. 38). Die Pächter ihrerseits hatten sich mit dem Einverständnis der Verpächter (welches auch heute noch vorläge, act. 44 S. 11 und 15) bereits seit geraumer Zeit provisorisch in einem Wohnwagen mit Vorzelt auf dem gepachteten Bauernhof eingerichtet, was insbesondere wegen der erforderlichen hohen Präsenzzeit auch nötig war. Nachdem diese Wohnsituation Jahre angedauert hatte, schufen die Pächter unbestritten mit dem Einbetonieren der erwähnten Rohfundamente und dem Aufstellen eines Wohncontainers auf besagten Fundamenten ein etwas dauerhafteres Provisorium. Die Pächter entschieden sich für dieses Vorgehen, weil ihnen das weitere Bewohnen des alten, durch den mehrjährigen ständigen Gebrauch arg abge-

nützten, vergrauten und schimmigen Wohnwagens unzumutbar erschien (act. 10 S. 8 f., vgl. diverse Photographien in act. 11/2). Die grundsätzliche Zulässigkeit bzw. Notwendigkeit des Ersatzes des alten Wohnwagens wird denn auch von den Verpächtern nicht ernsthaft angezweifelt.

2.1 Dies wird ihnen nun von den Verpächtern als ausserordentlicher Kündigungsgrund im Sinne von Art. 22a Abs. 1 LPG (Veränderung der Pachtsache) entgegengehalten (act. 1 S. 6 ff.). Die Verpächter führen in der Berufungsschrift aus, inwiefern das Aufstellen eines Wohncontainers durch die Pächter eine unbewilligte Änderung der Pachtsache darstelle (act. 44 S. 4 ff.). Die Verpächter gelangen zum Schluss, ihr eigenes Verhalten erfülle die Voraussetzungen des nach Art. 2 Abs. 1 ZGB verpönten Rechtsmissbrauchs nicht. Dies habe die Vorinstanz verkannt (act. 44 S. 13 ff.). Vielmehr hätten sich die Pächter rechtsmissbräuchlich verhalten (act. 44 S. 16) und diese seien auch ursprünglich Schuld an der Verweigerung der Baufreigabe für das Stöckli (act. 44 S. 14).

2.2 Die Pächter waren vor Vorinstanz der Ansicht, die Verpächter würden sich rechtsmissbräuchlich verhalten, wenn sie, nachdem sie sich mit dem ersten Provisorium (Wohnwagen) einverstanden erklärt hätten, nun im Ersatz desselben durch ein etwas dauerhafteres Provisorium eine Vertragsverletzung erkennen würden. Das neue Provisorium, welches für die sechsköpfige Familie notgedrungen über eine gewisse Fläche verfügen müsse, beanspruche im Übrigen ähnlich viel (unproduktive) Fläche wie das bisherige (act. 10 S. 8 f.).

3. Art. 22b lit. c LPG sieht vor, dass ein landwirtschaftlicher Pachtvertrag unabhängig von der Dauer, auf welche er abgeschlossen wurde, mit einer Frist von 6 Monaten auf den Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden kann, wenn der Pächter eine über den ordentlichen Unterhalt hinaus gehende Erneuerung oder Änderung der Pachtsache nach Art. 22a LPG vorgenommen hat, sofern der Verpächter nicht vorher schriftlich zugestimmt hat und der Pächter die Änderung nicht innert einer angemessenen Frist rückgängig macht. Bei der Kündigung des Pachtvertrages nach Art. 22b LPG handelt es sich um eine an die Besonderheiten der landwirtschaftlichen Pacht angepasste Ausgestaltung eines allgemeinen Prinzips, welches grundsätzlich bei allen Dauerschuldverhältnissen gilt: Neben der

Möglichkeit der ordentlichen Kündigung tritt regelmässig die an das Vorliegen wichtiger Gründe gebundene ausserordentliche, vorzeitige Kündigung des Dauer-schuldverhältnisses (BGE 128 III 428). Art. 22b LPG sieht bei bestimmten Pflicht-verletzungen des Pächters eine solche ausserordentliche Kündigung vor – gleich wie die Kündigung infolge Unzumutbarkeit der Weiterführung des Pachtvertrags, für welche ebenfalls eine Frist von 6 Monaten statuiert wird (Art. 17 LPG). Die Kündigungsvoraussetzungen von Art. 22b LPG sind daher als Konkretisierungen des erwähnten, für eine ausserordentliche Kündigung nötigen, wichtigen Grundes zu verstehen. Auch in diese Richtung geht die Meinung in der (spärlichen) Litera-tur zum landwirtschaftlichen Pachtrecht, wonach die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages nach Art. 22b LPG eine ausserordentlich harte Massnahme dar-stelle. Diese bedürfe daher eines ausserordentlichen Grundes und sei vor allem dann gerechtfertigt, wenn dem Pachtgegenstand Gefahr drohe (Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Vorabdruck 2007, Rz. 495). Vor allem Um- oder Neubauten im Sinne von Art. 11 LPG würden den Tatbestand von Art. 22a Abs. 1 LPG erfüllen (Studer/Hofer, a.a.O., Rz. 489). Darunter seien Veränderungen der Pachtsache zu verstehen, welche sich auf den Wert der Pachtsache auswirken und die den Parteien daher das Recht geben, eine Neufestsetzung des Ertrags-werts mit Anpassung des Pachtzinses zu verlangen. Insbesondere in solchen Fäl- len kann daher die Kündigungsmöglichkeit nach lit. c von Art. 22b LPG bestehen.

Ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist wie in allen Fällen einer ausserordentlichen Kündigung auch ein Ermessensentscheid des Gerichts (Art. 4 ZGB). Dieses hat in Würdigung der konkreten Umstände zu entscheiden, ob ein solcher Grund vor- liegt (BGE 128 III 428 E. 4).

4.1 Vorab stellt sich daher die Frage, ob die Pächter eine Erneuerung oder Än- derung an der Pachtsache vorgenommen haben, die über den ordentlichen Un- terhalt hinausgeht, sodass sie bewilligungspflichtig (durch die Verpächter) würde. Die Vorinstanz hat diese Frage grundsätzlich bejaht (act. 40 = 43 S. 8-13), worauf verwiesen werden kann, wobei sich dennoch fragt, inwiefern das bloss provisori- sche Stellen einiger Pforten eine Änderung der Pachtsache darstellt. Vorliegend handelt es sich wohlgerne nicht um eine Mietwohnung, sondern um einen ge-

pachteten Bauernhof, der den Pächtern gerade zum Zweck der Bewirtschaftung und Nutzung des Bodens überlassen wurde. Das Erdreich ist zwar als Ertragsgrundlage unbedingt zu schützen und zu erhalten, doch hat der Boden andererseits als *der* zentrale Bestandteil des landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses in der Praxis, wie bereits das Wort "Land-wirtschaft" klar zum Ausdruck bringt, zwingend allerlei Eingriffe zu dulden. Diese verkräftet er bei sachgemässer Bewirtschaftung, ohne dass er Schaden nimmt. Die Bearbeitung und Nutzung der Scholle durch den Pächter ist im Pachtrecht ein Dauerzustand, zu dem der Verpächter mit Vertragsschluss sein Einverständnis gibt und den er daher – solange keine Schädigung der Substanz droht – auch zu dulden hat. Man denke nur an das Einschlagen von Pfosten für eine Umzäunung oder Absperrung für die Tierhaltung oder das Erstellen einer etwas dauerhafteren Holzbeige mittels einiger Seitenstreben (z.B. mit betonierten Sockeln), die (vorübergehende) Lagerung von Material oder das Abstellen von Maschinen. Eine solche oder ähnliche Nutzung des Bodens – gerade wenn es sich, wie vorliegend, um eine teilweise "unproduktive" Fläche in unmittelbarer Hofnähe handelt (Prot. Vorinstanz S. 7) – muss daher möglich sein, ohne jedes Mal einer schriftlichen Zustimmung des Verpächters zu bedürfen. Ansonsten wäre das sinnvolle Bewirtschaften eines Pachtbetriebs in der Praxis derart stark eingeschränkt, dass sich der Pächter ohne rege Zustimmungskorrespondenz mit dem Verpächter ständig mit einem Fuss in der pachtrechtlichen Illegalität bewegen würde.

Die Vorinstanz hat zu Recht erwogen, beim Wohncontainer handle es sich um eine Fahrnisbaute. Dies ergibt sich aus der fehlenden festen Verbindung des Containers zum Boden und der bloss provisorischen Nutzung (vgl. auch den Bundesgerichtsentscheid 4C.293/2001, E. 4b vom 11. Dezember 2001 und den Kommentar dazu von Jean-Pierre Tschudi, in: MRA 1/04 S. 35, S. 43 2. Abschnitt). Entgegen der Auffassung der Verpächter in der Noveneingabe (act. 53 Rz. 4) äussert sich das Baurekursgericht in seiner Entscheidung über die Baubewilligung nicht zur Frage der Fahrniseigenschaft des Wohncontainers oder zur Frage der Änderung der Pachtsache. Solches wäre für vorliegendes Verfahren denn auch nicht präjudizierend. Das Baurekursgericht stellte hingegen Probleme bei den baurechtlichen Abstandsvorschriften fest, weshalb es die kommunale Baubewilli-

gung aufhob (vgl. act. 54, insbesondere S. 12 ff.). Interessanterweise führt aber auch das Baurekursgericht aus (act. 54 S. 13): "Bei der Frage, ob allenfalls die Verschiebung oder ein Rückbau des Wohncontainers verhältnismässig ist, wird insbesondere zu berücksichtigen sein, ob der vom Obergericht des Kantons Zürich am 20. Januar 2012 bestätigte Räumungsbefehl an die Rekurrierenden (act. 30) rechtskräftig geworden ist und deshalb mit einer baldigen Übergabe des Wohnhauses an die privaten Rekursgegner zu rechnen ist, wozu die Rekurrierenden bekanntlich verpflichtet sind (BGE 4A\_224/2011 vom 27. Juli 2011). Diesfalls würde der Wohncontainer in Bälde entbehrlich." Die baurechtliche Bewilligungsfähigkeit des Wohncontainers ist jedenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens und auch für die Prüfung der Zulässigkeit der Kündigung des Pachtvertrags durch die Verpächter von untergeordneter Relevanz. Zusätzliche Weiterungen aufgrund des nachträglich eingereichten Entscheids des Baurekursgerichts sind nicht angezeigt.

Nach dem Gesagten muss es dem Pächter aus zivilrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich sein, vorübergehend eine provisorische Fahrnisbaute auf den Pachtgrund zu stellen. Ob diese nun selber Räder hat, zuerst auf eine fahrbaren Unterlage (z.B. Anhänger, Lastwagen oder dergleichen) gehievt werden muss oder sonst "leicht" wieder entfernt werden kann (z.B. Bude), kann dabei nicht entscheidend sein. Dies auch weil beim vorübergehenden Aufstellen von Fahrnisbauten ohne feste Verbindung zum Boden das Akzessionsprinzip grundsätzlich nicht greift (Art. 677 Abs. 1 ZGB). Zudem sind die Dimensionen der Fahrnisbaute vorliegend mit denjenigen einer grösseren landwirtschaftlichen Maschine (z.B. einem grösseren Traktor mit angehängtem Gerät) vergleichbar. Dass Letztere vom Pächter auf dem Hofareal frei parkiert und auch über längere Zeit stehengelassen werden können, ist offensichtlich und würde niemandem Anlass geben, plötzlich von einer Bewilligungspflicht auszugehen. Damit muss allein aus der Tatsache der Errichtung einer Fahrnisbaute nicht zwingend eine Änderung (der Substanz) des Pachtgegenstands resultieren, auch wenn sich vorliegender Fall an der oberen Grenze des Möglichen bewegt.

4.2 Aufgrund des nachfolgend Auszuführenden kann in vorliegendem Fall die vorstehende Abgrenzung sogar offen gelassen werden. Wollte man (mit der Vorinstanz) die Änderung des Pachtgegenstands bejahen, ist dadurch nämlich noch nicht dargetan, dass diese Änderung auch einen wichtigen Grund für eine ausserordentliche Kündigung darstellt. Welche konkreten Nachteile, geschweige denn Gefahren, der Pachtsache vorliegend durch die Errichtung des neuen Wohnprovisoriums drohen, haben die Verpächter nicht überzeugend dargetan (act. 44 S. 5 f. und S. 10-12). Der Wohncontainer und die Betonpfeiler können relativ einfach wieder weggehoben und entfernt werden und die hernach wieder zuzuschüttenden Erdlöcher weisen nur einen geringen Durchmesser auf. Auch die Neubepflanzung der kahlen Stellen entspricht erfahrungsgemäss denjenigen Umtrieben, die anfallen, wenn man den oft zitierten Wohnwagen, eine sonstige Fahrnisbaute oder auch z.B. eine Holzbeige nach Jahr und Tag wieder entfernt: Die daruntergelegene Vegetation ist mangels Licht und Wasser zu Grunde gegangen. Doch bei entsprechenden klimatischen Bedingungen und allenfalls nach einem Nachsäen spriesst das Gras bereits kurze Zeit später wieder. Auch der von den Verpächtern bemühte Vergleich mit dem Abbruch einer Wohnbaute geht daher fehl (act. 44 S. 8). Das richtige Gerät vorausgesetzt, ist der Aufwand für den Abtransport des Wohncontainers etwa mit demjenigen für den Abtransport einer Baubaracke vergleichbar (letztere kann gemäss § 1 lit. c der Zürcher Bauverfahrensverordnung (BVV) für die Bauzeit sogar bewilligungsfrei aufgestellt werden). Auch kann nicht argumentiert werden, das Aufstellen des Wohncontainers würde den Wert der Pachtsache massgeblich ändern, denn die dafür in Anspruch genommene Fläche ist im Vergleich zum ganzen Pachtland vernachlässigbar.

4.3 Demnach erreicht das Vorgehen der Pächter vorliegend die Schwelle eines wichtigen Grundes nicht und die Kündigung des Pachtvertrages gestützt auf Art. 22b lit. c LPG ist daher unzulässig.

5. Im Weiteren war es den Pächtern zudem von den Verpächtern bereits seit langer Zeit und bis heute erlaubt, auf dem Pachtland zu wohnen (wenn auch zunächst in einem Wohnwagen). Dies als Folge der Tatsache, dass die Verpächter das Wohnhaus – auch nach mehrmaliger gerichtlicher Aufforderung – bis heute

nicht verlassen haben. Damit ist die Ansicht der Vorinstanz betreffend die Rechtsmissbräuchlichkeit der Verpächterkündigung zu teilen. Die Verpächter haben zu verantworten und dulden seit Jahren ausdrücklich, dass die Pächter samt Familie (in einem Wohnwagen) auf dem Hof wohnen. Eine Kündigung allein aufgrund dieses Umstandes wäre daher – von der Fraglichkeit des Eingriffs in die Pachtsache einmal abgesehen – rechtsmissbräuchlich (vgl. auch die sehr ähnlich gelagerte Konstellation der Kündigung als widersprüchliches Verhalten in der mietrechtlichen Rechtsprechung und Literatur, so etwa ZK-Higi, 4. Aufl., N 71 zu Art. 271 OR). Indem die Verpächter den Pächtern zugestehen, in einem Provisorium auf dem Hof leben zu können, die Dauer des Provisoriums durch ihr Verbleiben im Wohnhaus jedoch selber ständig eigenmächtig verlängern, verhalten sich die Verpächter widersprüchlich, wenn sie der Pächterfamilie nicht zugestehen, der stetig steigenden Dauer dieses Zustands durch ein etwas stabileres und hygienischeres Provisorium Rechnung zu tragen. Auch der Vorschlag der Verpächter, den mittlerweile durchgeschimmelten Wohnwagen durch einen neuen zu ersetzen (act. 44 S. 9-11), zielt daher ins Leere. Der Wohncontainer wäre zudem schon längst Geschichte, hätten die Verpächter sich einer der diversen gerichtlichen Anordnungen zur Räumung des Wohnhauses unterzogen oder sich wenigstens dann an die schriftliche Abmachung im Pachtvertrag gehalten, als der Neubau des Stöcklis aus von den Pächtern zu vertretenden Gründen auf lange Zeit hinaus gestoppt worden war. Die Verpächter hatten es durchwegs selbst in der Hand, den von ihnen bezüglich des Wohncontainers gewünschten Zustand auf ihrem Bauernhof wieder einkehren zu lassen.

6. Die Kündigung per 31. Oktober 2011 ist zudem aufgrund der aktenkundigen Vorgeschichte durchwegs als Reaktion der Verpächter auf die anhaltenden Auseinandersetzungen mit den Pächtern zu verstehen. Der Kündigungsgrund der Änderung der Pachtsache ist damit ein vorgeschobener und die Kündigung selbst rechtsmissbräuchlich i.S.v. Art. 2 Abs. 2 ZGB.

7. Aufgrund vorstehender Erwägungen hat die Vorinstanz das Begehren der Verpächter somit zu Recht abgewiesen und auch vorliegende Berufung erweist sich als unbegründet. Folglich ist sie abzuweisen.

### III.

1. Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind nach obgenanntem Verfahrensausgang zu verteilen (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Grundlage für die Festsetzung der Gebühren bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse sowie der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 GebV OG). Im Rechtsmittelverfahren bestimmt sich der Streitwert nach den Anträgen im Rechtsmittelverfahren (§ 12 Abs. 2 GebV OG).

2. Die Verpächter unterliegen, weshalb sie für das Rechtsmittelverfahren nach Art. 106 Abs. 1 ZPO die Gerichtskosten zu tragen haben. Bei einem Streitwert von rund Fr. 162'000.– (Kapitalwert gemäss Art. 92 Abs. 1 ZPO, zur Berechnung vgl. Verfügung vom 20. Juni 2012, act. 48 S. 2) erweist sich gestützt auf § 12 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 sowie i.V.m. § 7 lit. b GebV OG eine Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– den Gegebenheiten und dem Aufwand des Rechtsmittelverfahrens als angemessen. Der von den Verpächtern geleistete Kostenvorschuss (act. 50) ist zur Kostentilgung heranzuziehen und die Gerichtskosten sind aufgrund des Verfahrensausgangs den Verpächtern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

3. Da die Pächter im Berufungsverfahren nicht anzuhören waren (Art. 312 Abs. 1 ZPO), sind ihnen keine notwendigen Auslagen bzw. Vertretungskosten entstanden, welche es zu ersetzen gälte (Art. 95 Abs. 1 und 3 lit. a und b ZPO).

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 25. April 2012 wird bestätigt.
2. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden auf Fr. 5'000.– festgesetzt, den Verpächtern solidarisch auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen festgesetzt.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Pächter unter Beilage je eines Doppels von act. 44 und 53, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Horgen, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt rund Fr. 162'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. D. Oehninger

versandt am: