

Tribunal fédéral - 4A\_565/2017 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 11 juillet 2018

Résiliation ; expulsion ;  
procédure ; bail à ferme

Expulsion d'un fermier par  
la voie du cas clair ; calcul  
de la valeur litigieuse

Délai et terme de congé à  
respecter lorsque l'objet  
afferme est aliéné

Art. 261-261b, 266b, 271a  
al. 1 lit. e, 273 al. 1, 276a  
al. 2, 290 CO ; 15 LBFA ;  
257 CPC ; 74 al. 1 lit. b LTF

Les règles sur le **calcul de la valeur litigieuse en matière d'action en expulsion selon la procédure en cas clair** doivent être précisées ; il faut distinguer **deux hypothèses** : celle où seule l'expulsion en tant que telle est contestée et celle où la validité du congé est également contestée et doit être préalablement tranchée par le tribunal (consid. 1.2).

Si la contestation porte **uniquement sur la question de l'expulsion**, la valeur litigieuse correspond à la **valeur locative durant la période où l'évacuation ne peut pas avoir lieu en raison de la procédure sommaire qui est ouverte** ; il convient à cet égard de retenir qu'une procédure en expulsion selon le cas clair est **d'une durée de six mois**, sans tenir compte des différences cantonales quant à la durée effective de telles procédures (consid. 1.2.1).

Si la contestation porte à **titre préjudiciel sur la validité de la résiliation et à titre principal sur l'expulsion du locataire**, la valeur litigieuse est égale au **loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable**, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ; il faut prendre le cas échéant en considération la **période de protection de trois ans** dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 lit. e CO ; la valeur litigieuse correspondra donc en principe au montant du loyer durant trois ans ; la durée probable de la procédure ne doit en revanche pas être prise en compte (consid. 1.2.2). Lorsque, comme en l'espèce, le **bail à ferme ne porte pas sur une habitation ou un local commercial**, les dispositions sur la protection contre les congés ne s'appliquent pas ; il convient dès lors de **déterminer la période durant laquelle l'usage de l'objet loué est prolongé si le congé litigieux n'est pas valable** ; en l'espèce, le congé litigieux a été notifié pour le 30 septembre 2014 ; s'il n'était pas valable, le bail pouvait être au plus tôt résilié pour le 31 août 2017, soit presque trois ans de plus ; compte tenu d'un loyer annuel de CHF 20'000.-, la valeur litigieuse de CHF 30'000.- pour recourir au Tribunal fédéral est largement atteinte (consid. 1.3).

Lorsque **l'objet afferme est vendu**, les art. 261 à 261b CO sont applicables par renvoi de l'art. 290 CO ; le contrat passe dès lors à l'acquéreur, qui peut cependant **résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal** lorsque, comme en l'espèce, **l'objet afferme n'est ni une habitation ni un local commercial** ; aucune prescription de forme n'est requise par la loi ; le fermier peut invoquer la nullité du congé, notamment pour défaut de transfert de propriété ou en raison d'une annotation préexistante du bail au Registre foncier ; en l'espèce, le bail pouvait être résilié moyennant un délai de congé de trois mois pour la fin d'un semestre de bail ; le bailleur a respecté ces terme et délai ; la situation juridique étant claire, l'expulsion pouvait être prononcée selon la procédure en cas clair (consid. 3).

Besetzung  
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Bundesrichterrinnen Klett, Hohl, Niquille, May Canellas,  
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

A.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Ritter,  
Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Mischa Berner,  
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Ausweisung aus Pacht, Rechtsschutz in klaren Fällen; Streitwertberechnung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 24. Oktober 2017 (1B 17 36).

Sachverhalt:

A.

A.a. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 27. Juni 2013 erwarb die B. AG (Käuferin, Gesuchstellerin, Beschwerdegegnerin) von C. zwei Grundstücke. Mit Schreiben vom 31. Juli 2013 teilte sie A. (Pächterin, Gesuchsgegnerin, Beschwerdeführerin) mit, der Pachtvertrag werde von ihr nicht übernommen und per 30. September 2014 aufgelöst.

A.b. Die Pächterin strengte mit Klage vom 4. Dezember 2013 beim Bezirksgericht Willisau ein Verfahren betreffend Feststellung der Ungültigkeit der Auflösungsanzeige vom 31. Juli 2013 bzw. der Pächterstreckung an. Das Bezirksgericht trat mit Urteil vom 13. Mai 2016 auf das Begehren betreffend Feststellung der Ungültigkeit nicht ein und wies die Klage im Übrigen ab. Mit Urteil vom 27. Januar 2017 wies das Kantonsgericht Luzern die Berufung der Pächterin ab, soweit es darauf eintrat. In diesem Verfahren war umstritten, wer Partei des Pachtvertrages war. Das Kantonsgericht erkannte, die Pächterin sei nicht Alleinpächterin gewesen, sondern Mitpächterin zusammen mit einer Aktiengesellschaft. Da diese am Verfahren nicht beteiligt war und die Pachtauflösung nicht wichtig sei, schützte es betreffend die Feststellung der Ungültigkeit den Nichteintretensentscheid des Bezirksgerichts. Dabei merkte es an, selbst wenn auf die Klage einzutreten wäre, müsste sie mangels Sachlegitimation abgewiesen werden. Dieses Urteil ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

B.

Mit Klage vom 26. April 2017 im Verfahren nach Art. 257 ZPO beantragte die Käuferin beim Bezirksgericht Willisau, die Pächterin habe die Grundstücke Nr. xxx, GB D., und Nr. yyy, GB E., vollständig zu räumen, zu reinigen und innert 20 Tagen zu verlassen. Komme sie dem Befehl nicht nach, sei die Gesuchstellerin zu berechtigen, auf Kosten der Gesuchsgegnerin polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen und die Räumung zu veranlassen.

Mit Entscheid vom 5. Juli 2017 verpflichtete der Einzelrichter des Bezirksgerichts Willisau die Pächterin, die beiden Grundstücke innert 20 Tagen seit Rechtskraft zu räumen. Die von der Pächterin gegen diesen Entscheid erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Luzern mit Urteil vom 24. Oktober 2017 ab. Es verwarf den Einwand der Pächterin, in dem von dieser angestregten Verfahren betreffend Feststellung der Ungültigkeit der Auflösungsanzeige vom 31. Juli 2013 sei nicht abschliessend und rechtsverbindlich über die Gültigkeit der Auflösung der Pacht entschieden worden. Somit liege eine eindeutige Sach- und Rechtslage im Sinn von Art. 257 ZPO vor.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde vom 1. November 2017 beantragt die Pächterin dem Bundesgericht, der Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Willisau vom 5. Juli 2017 und das Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 24. Oktober 2017 seien aufzuheben und auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge nicht einzutreten. Ausserdem stellte sie den Verfahrensantrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Die Beschwerdegegnerin stellt den Antrag, auf die Beschwerde in Zivilsachen sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde. Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde. Das Kantonsgericht trägt auf Abweisung der Beschwerde an, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführerin hat unaufgefordert repliziert. Die Beschwerdegegnerin hat auf Gegenbemerkungen verzichtet.

Mit Präsidialverfügung vom 28. November 2017 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 139 III 133 E. 1).

1.1. Soweit die Beschwerdeführerin den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Willisau anfecht, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, da es sich hierbei nicht um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid handelt (Art. 75 Abs. 1 BGG). Im Übrigen geben die Eintretensvoraussetzungen, abgesehen vom Streitwert, keinen Anlass zu Bemerkungen.

1.2. Der erforderliche Streitwert beträgt Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG; BGE 136 III 196 E. 1.1). Die Vorinstanz führte unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (Urteil 4D\_79/2015 vom 22. Januar 2016 E. 1 mit zahlreichen Verweisen) aus, im Verfahren nach Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) sei als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden zu betrachten, der im hypothetisch anfallenden bzw. entgangenen Miet- (bzw. Pacht-) oder Gebrauchswert für die Zeit besteht, bis voraussichtlich ein Ausweisungsentscheid in einem Prozess im ordentlichen Verfahren ergehen könnte. Praxisgemäss sei von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen, was beim vorliegenden Pachtzins von jährlich Fr. 20'000.-- einen Streitwert von Fr. 10'000.-- ergebe.

Die Beschwerdeführerin hält dem im Wesentlichen entgegen, es sei absolut praxisfern, für ein ordentliches Verfahren von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten auszugehen. Vielmehr sei hierfür (inkl. Rechtsmittelverfahren) mit mindestens drei Jahren zu rechnen.

**Diese Ausführungen lassen es als angezeigt erscheinen, die Grundsätze zur Streitwertberechnung bei Ausweisungsklagen im Verfahren nach Art. 257 ZPO zu präzisieren und im Sinne der Rechtssicherheit für die häufig zu beurteilenden Fälle einer Ausweisung im Zusammenhang mit der Beendigung eines Mietverhältnisses einheitliche Regeln aufzustellen: Dabei ist danach zu unterscheiden, ob nur die Ausweisung als solche oder ob vorfrageweise (vgl. dazu BGE 141 III 262E. 3.2 S. 265 und Urteil 4A\_440/2016 vom 24. Oktober 2016 E. 5.2.2) auch die Kündigung streitig ist.**

**1.2.1. Geht es nur um die Frage der Ausweisung, besteht das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht (Urteile 4A\_72/2007 vom 22. August 2007 E. 2.2; 4A\_107/2007 vom 22. Juni 2007 E. 2.3). Diesbezüglich ist unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung solcher Summarverfahren von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (vgl. auch PETER**

DIGGELMANN, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Alexander Brunner und andere [Hrsg.], 2. Aufl. 2016, N. 46 zu Art. 91 ZPO in fine).

**1.2.2. Ist dagegen die Kündigung ebenfalls strittig, ist diese selber Streitgegenstand. Diesbezüglich wird in der Praxis des Bundesgerichts zum Streitwert auf zwei unterschiedliche Gesichtspunkte verwiesen.**

**1.2.2.1. Entsprechend der Praxis zum Streitwert in Fällen, wo es nur um die Ausweisung geht (E. 1.2.1 hiervor), wird auf die voraussichtliche bzw. mögliche Dauer des Verfahrens abgestellt, wobei in dem von der Vorinstanz zitierten Urteil (4D\_79/2015 E. 1) und anderen früheren Urteilen (Urteile 4A\_152/2015 vom 8. Juni 2015 E. 1.2; 4A\_449/2014 vom 19. November 2014 E. 2.1; 4A\_273/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 1.2.2, nicht publ. in: BGE 138 III 620) auf die Dauer des ordentlichen Verfahrens verwiesen wurde, in welchem über die Gültigkeit der Kündigung und damit die Ausweisung entschieden werden müsste, wenn der Ausweisung im Verfahren gemäss Art. 257 ZPO nicht stattgegeben würde.**

**Aufgrund der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung fallen nun alle Streitigkeiten, in denen die angerufene Behörde über die Beendigung des Mietverhältnisses befinden muss - also auch mietrechtliche Ausweisklagen, die nicht im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO ausgetragen werden können - unter den Begriff "Kündigungsschutz" gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO (BGE 142 III 690 E. 3 S. 692 ff.) und damit in den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens (Urteil 4A\_300/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 2). Bei gleichzeitig streitiger Kündigung wäre es aufgrund dieser Rechtsprechung also sachgerecht, auf die voraussichtliche Dauer eines summarischen Verfahrens nach Art. 257 ZPO und eines anschliessenden vereinfachten Verfahrens abzustellen. Die Lösung berücksichtigt aber nicht, dass der Entscheid bei Gutheissung der Klage dieselben Wirkungen zeitigt wie ein im gewöhnlichen oder vereinfachten Verfahren ergangener.**

**1.2.2.2. In anderen Entscheiden wurde denn auch - wenn es sich um die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen handelte - auf die dreijährige Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR verwiesen und diese Dauer bei der Berechnung des Streitwerts berücksichtigt (Urteile 4A\_100/2018 vom 5. März 2018 E. 3; 4A\_541/2015 vom 20. Mai 2016 E. 1; 4A\_622/2013 vom 26. Mai 2014 E. 2, je mit Hinweis u.a. auf BGE 137 III 389 E. 1.1). Gemäss BGE 137 III 389 ergibt sich dieser Streitwert, weil während dieser Sperrfrist nicht gekündigt werden darf, nachdem eine vom Mieter angefochtene Kündigung im ordentlichen (bzw. jetzt: vereinfachten) Verfahren als ungültig erklärt wurde.**

Durch einen Entscheid im Verfahren nach Art. 257 ZPO wird keine solche Sperrfrist ausgelöst. Wird klares Recht bejaht und der Mieter ausgewiesen, bleibt es bei diesem rechtskräftigen Entscheid. Wird dagegen klares Recht verneint und kommt es zu einem Nichteintretensentscheid, begründet ein solcher keine Kündigungssperrfrist (vgl. Urteil 4A\_588/2013 vom 15. April 2014 E. 2.6, wo das Bundesgericht einen vorinstanzlichen Entscheid schützte, wonach ein Nichteintretensentscheid nach Art. 257 ZPO nicht geeignet ist, eine Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auszulösen. Zustimmend: THOMAS SUTTER-SOMM/CORDULA LÖTSCHER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm und andere [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, N. 38 zu Art. 257 ZPO; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, N. 25 zu Art. 271/271a OR). Bei der zitierten Rechtsprechung geht es denn auch nicht darum, dass das Summarverfahren selber nach Art. 257 ZPO eine Kündigungssperrfrist auslösen soll. Vielmehr wird damit berücksichtigt, dass die Gültigkeit der Kündigung und damit die Ausweisung bei Nichteintreten auf das Gesuch im Summarverfahren allenfalls im ordentlichen (bzw. vereinfachten) Verfahren erstritten werden muss und dieser Entscheid dann die Sperrfrist auslösen kann.

**1.2.2.3. Gemäss dem Grundgedanken für die Streitwertberechnung, nämlich welches die mutmassliche Dauer der weiteren Nutzung des Mietobjekts ist, wenn die Kündigung sich allenfalls als ungültig erweisen sollte, muss deshalb die mögliche Sperrfrist bis zur nächsten möglichen**

**Kündigungsgelegenheit (E. 1.2.2.2) berücksichtigt werden, nicht aber auch die voraussichtliche Verfahrensdauer** (vgl. auch ZMP 2017 Nr. 11, <http://www.gerichte-zh.ch/entscheide/zmp/jahrgang-2017.html>, zuletzt besucht am 11. Juli 2018; kritisch: MATTHIAS TSCHUDI, Entwicklungen im Mietrecht in: SJZ 114/2018 S. 324), **die nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann** (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1 S. 391). **Ist die Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls Streitgegenstand und würde deren Unzulässigkeit die Schutzfrist auslösen, entspricht der Streitwert mithin in der Regel dem Mietwert für drei Jahre.**

1.3. Die obigen Präzisierungen betreffen Ausweisungen aus einem Mietverhältnis. Die Vorinstanz hat die mietrechtliche Rechtsprechung ohne weiteres auf die vorliegende Pacht angewendet. Ob dies zutrifft, ist nachfolgend zu prüfen.

1.3.1. Unabhängig davon, ob der vorliegende Pachtvertrag als Pachtvertrag im Sinn des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG, SR 221.213.2) zu qualifizieren ist, wie die Beschwerdeführerin meint, oder als gewöhnliche Pacht im Sinn des Achten Titels bis OR (Art. 275 ff. OR), kann jedenfalls der Streitwert nicht im Sinn der vorstehenden Erwägung 1.2.2.2 f. bestimmt werden, denn **die mietrechtlichen Kündigungsschutzbestimmungen (Art. 271-273c OR) sind nicht anwendbar - bei der landwirtschaftlichen Pacht gestützt auf Art. 276a Abs. 2 OR und bei der gewöhnlichen Pacht gestützt auf Art. 300 Abs. 1 OR** -, wenn es sich nicht um die Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen handelt. So kann beispielsweise der Pächter eines Steinbruchs keinen mietrechtlichen Kündigungsschutz beanspruchen (Botschaft vom 27. März 1985 zur Volksinitiative "für Mieterschutz", zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht und zum Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, BBl 1985 I 1389 ff., S. 1476 Ziff. 422.11 zu Art. 300 E-OR). Vorliegend handelt es sich nicht um Wohn- und Geschäftsräume. Gegenstand ist eine Sachpacht.

1.3.2. **Gemäss dem allgemeinen Grundsatz ist zu fragen, um wie lange die Nutzung des Pachtobjekts verlängert wird, wenn die bestrittene Kündigung nicht gültig ist** (BGE 136 III 196 E. 1.1 S. 197 betreffend eine Geschäftspacht, bei der die Sperrfrist deshalb zu berücksichtigen war). Der vorliegende Pachtvertrag wäre gemäss seiner Ziffer 1 frühestens per 31. August 2017 kündbar gewesen. Die streitige Kündigung wurde auf den 30. September 2014 ausgesprochen. Angesichts dieser möglichen Verlängerung von beinahe drei Jahren wäre bei einem jährlichen Pachtzins von Fr. 20'000.-- der Streitwert von Fr. 30'000.-- daher offensichtlich erreicht.

1.3.3. Die Vorinstanz ist allerdings der Auffassung, die Kündigung sei bereits rechtskräftig beurteilt worden, nämlich in ihrem Urteil vom 27. Januar 2017 (E. 1.3) betreffend Feststellung der Ungültigkeit der Auflösungsanzeige vom 31. Juli 2013. Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, über die Ungültigkeit der Auflösung sei mit dem Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 27. Januar 2017 nicht materiell rechtskräftig entschieden worden, da auf ihre Klage nicht eingetreten wurde. Ob die Beschwerdeführerin die Gültigkeit der Kündigung trotz des Urteils vom 27. Januar 2017 und ohne Einbezug ihrer Mitpächterin zum Prozessthema machen kann, braucht indessen nicht vertieft zu werden. Selbst wenn man zu ihren Gunsten annimmt, die Kündigung sei Streitgegenstand, so dass die Beschwerde in Zivilsachen offensteht und auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht einzutreten ist, ändert dies, wie zu zeigen sein wird, im Ergebnis nichts.

2.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 29 BV. Die Vorinstanz habe nicht begründet, weshalb der Beschwerdeführerin kein Bleibe-Recht nach Art. 15 Abs. 4 LPG zustehen soll, welches in der Berufung geltend gemacht worden sei. Die Vorinstanz stütze sich auf das Urteil des Bundesgerichts 2C\_1028/2014 vom 20. Juli 2015 zwischen (u.a.) den gleichen Parteien, wonach der Pachtvertrag vom 12. September 2007 kein Pachtvertrag im Sinn des

LPG ist, da der Regelungsschwerpunkt nicht bei der landwirtschaftlichen Nutzung liegt. Demzufolge erübrigten sich Ausführungen zu Art. 15 Abs. 4 LPG.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin könne keine Norm nennen, die ihren Einwand stütze, wonach in dem von ihr angestregten Verfahren betreffend Feststellung der Ungültigkeit der Auflösungsanzeige vom 31. Juli 2013 mit dem Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 27. Januar 2017 (vgl. Sachverhalt A.b) nicht abschliessend und rechtsverbindlich über die Gültigkeit der Auflösung der Pacht entschieden worden sei. Sie habe die Kündigung vom 31. Juli 2013 angefochten und sei damit erfolglos geblieben. Zwischen den Parteien sei das Anfechtungsverfahren damit formell und materiell rechtskräftig abgeschlossen. Wenn in diesem Urteil festgestellt worden sei, dass die Pachtauflösung nicht nichtig sei, könne das nichts anderes heissen, als dass eine wirksame Kündigung vorliege.

Da das LPG nicht zur Anwendung gelange - so die Vorinstanz weiter -, gelte das Obligationenrecht, welches gemäss Art. 276a Abs. 2 i.V.m. Art. 273 Abs. 1 OR für die Kündigung eine Anfechtung [recte: Anfechtungsfrist] von 30 Tagen vorsehe. Dass diese Frist eingehalten worden wäre, mache die Beschwerdeführerin nicht geltend. Entsprechend sei nicht nachvollziehbar, inwiefern ihr noch eine Bleiberecht zustehen könne.

3.2. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin ist das LPG entgegen der Vorinstanz anwendbar, unabhängig vom zit. Urteil 2C\_1028/2014. Zwischen den Parteien sei nämlich nie strittig gewesen, dass es sich um einen Pachtvertrag nach LPG handle. Die Parteien hätten denn auch im Vertrag vom 12. September 2007 das LPG als anwendbar erklärt.

Ob ein Vertrag nach LPG oder nach OR vorliegt, entscheidet sich allein aufgrund des Gesetzes. Die Beschwerdeführerin hat sich schon im Verfahren 2C\_1028/2014 auf dieses Argument berufen und wurde schon dort dahingehend aufgeklärt, dass die Bezeichnung des Vertrages durch die Parteien nicht massgeblich ist. Massgeblich ist der Gegenstand des Vertrages. Das LPG gilt nur für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung (Art. 1 Abs. 1 lit. a LPG). Dazu, dass es sich hier nicht um ein solches Grundstück handelt, kann vollumfänglich auf die Begründung im Urteil 2A\_1028/2014 verwiesen werden. Dieses Urteil lag bereits vor, als die Beschwerdegegnerin die Klage auf Ausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO anhängig machte. Auch wenn ursprünglich die Frage, ob der streitgegenständliche Pachtvertrag ein landwirtschaftlicher oder ein gewöhnlicher im Sinn des Obligationenrechts sei, strittig erschien, war sie jedenfalls mit diesem höchstrichterlichen Urteil in dem Sinn geklärt, dass von klarem Recht gemäss Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO ausgegangen werden konnte.

3.3. Dass die Kündigung vom 31. Juli 2013 vorliegend nicht mehr geprüft werden könnte, weil die 30-tägige Anfechtungsfrist von der Beschwerdeführerin nicht eingehalten worden sei, wie die Vorinstanz unter Hinweis auf Art. 276a Abs. 2 i.V.m. Art. 273 Abs. 1 OR ausführte, ist unzutreffend. Wie bereits dargelegt (E. 1.3.1 hiervor), kommen die Bestimmungen über den Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nicht zur Anwendung.

**Bestehen mangels Anwendbarkeit des LPG und der Art. 271 ff. OR keine spezifischen vorausgesetzten Erwerbszwecke (Art. 15 LPG) bzw. Kündigungsschutzbestimmungen, ist der Pachtvertrag nach den gewöhnlichen Regeln des Pachtrechts auflösbar. Bei Veräusserung des Pachtgegenstands einer Sachpacht (vgl. PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 2000, N. 3 ff. zu Art. 290 OR) verweist Art. 290 lit. a OR auf die sinngemässe Anwendung der mietrechtlichen Bestimmungen gemäss Art. 261-261b OR. Gemäss Art. 261 Abs. 1 OR geht das Mietverhältnis mit der Veräusserung des Mietgegenstands auf den Erwerber über. Der neue Eigentümer kann jedoch gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. b OR, welche Bestimmung sich auf "andere Sachen" als Wohn- und Geschäftsräume bezieht, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht. Gesetzliche Formvorschriften, die es zu beachten gälte, bestehen nicht. Auf die Kündigungsgründe kommt es -**

ausser im Falle des Rechtsmissbrauchs bzw. der Simulation des Veräusserungsgeschäfts - grundsätzlich nicht an. Der Mieter kann immerhin eine fehlerhafte Kündigung rügen und etwa Klage auf Feststellung erheben, die Kündigung sei mangels Eigentumsübergang oder infolge bestehender Vormerkung im Grundbuch (Art. 261b OR) nichtig oder andere Nichtigkeitsgründe geltend machen (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, N. 47 ff. zu Art. 261-261a OR). **Dass die Kündigung geradezu nichtig wäre, macht die Beschwerdeführerin selber explizit nicht geltend.**

Die Beschwerdegegnerin kündigte mit Schreiben vom 31. Juli 2013 mit Hinweis auf Art. 15 LPGunter "Einhaltung einer Mindestfrist von einem Jahr auf den ortsüblichen Herbsttermin 2014 (30. September 2014) ". Dass sie dieses Schreiben als Auflösungserklärung bezeichnete und nicht als Kündigung, ist entgegen der Beschwerdeführerin nicht von Belang. Entscheidend ist vielmehr, dass sie als Folge des Eigentumswechsels die Vertragsauflösung erklärte. **Art. 261 Abs. 2 lit. b OR verweist auf die gesetzlichen Fristen bzw. Termine gemäss Art. 266a, 266b, 266e und 266f OR (RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, N. 20 zu Art. 261-261a OR). Da es sich vorliegend nicht um Wohn- oder Geschäftsräume handelt, liegt eine unbewegliche Sache gemäss Art. 266b OR vor (vgl. BISANG UND ANDERE, SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 12 zu Art. 266b-f OR; HIGI, a.a.O., N. 49 zu Art. 261-261a OR). Nach dieser Bestimmung kann der Vermieter mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer sechsmonatigen Mietdauer kündigen.** Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführerin die Nichteinhaltung der Fristen nicht einmal geltend macht, wurden diese mit dem Schreiben vom 31. Juli 2013 offensichtlich eingehalten. Es besteht eine klare Rechtslage.

**Die Vorinstanz ging im Ergebnis zutreffend davon aus, dass die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO erfüllt sind und die Ausweisung in diesem Verfahren angeordnet werden kann.**

4.

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich eine Verletzung der Dispositionsmaxime von Art. 58 Abs. 1 ZPO. Die Vorinstanz habe die Räumung des Pachtgegenstands innert zehn Tagen seit Zustellung des vorinstanzlichen Urteils angeordnet. Die Erstinstanz hätte demgegenüber die Räumung innert 20 Tagen seit Rechtskraft verfügt, was von der Beschwerdegegnerin nicht angefochten worden sei. Entsprechend sei die Beschwerdeführerin gezwungen worden, die Beschwerde ans Bundesgericht innert einer Frist von wenigen Tagen einzureichen. Damit habe die Vorinstanz auch die Beschwerdefrist gemäss Art. 100 BGG vereitelt. Entsprechend sei das angefochtene Urteil zumindest diesbezüglich aufzuheben.

Nachdem die Beschwerdeführerin die Beschwerde innert Frist einreichen konnte und dieser anschliessend die aufschiebende Wirkung erteilt wurde, ist nicht ersichtlich, welches Rechtsschutzinteresse sie hinsichtlich dieser Rügen noch hätte.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.-- zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Juli 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak