

Tribunal fédéral – 4A_420/2023
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 9 janvier 2024

Bail à ferme agricole ;
prolongation ; procédure

Valeur litigieuse du recours
au Tribunal fédéral ;
prolongation du bail à
ferme agricole

Art. 26 al. 1 et 27 al. 4
LBFA ; 74 al. 1 LTF

La valeur litigieuse de CHF 15'000.- (art. 74 al. 1 let. a LTF) ne s'applique pas dans les affaires de baux à ferme agricoles. Dans ce domaine, la valeur litigieuse qui doit être atteinte pour que le recours en matière civile soit recevable est donc de CHF 30'000.- (art. 74 al. 1 let. b LTF) (consid. 1).

Aux termes de l'art. 26 LBFA, lorsqu'une partie au bail donne congé à l'autre, celle-ci peut intenter action en **prolongation du bail** dans les trois mois qui suivent la réception du congé. Le juge peut alors prolonger le bail **de trois à six ans en tenant compte des circonstances du cas d'espèce** (art. 27 al. 4 LBFA) (consid. 4.1).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, May Canellas,
Gerichtsschreiber Dürst.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli,
Beschwerdeführer,

gegen

Kanton Glarus,
vertreten durch das Departement Finanzen und Gesundheit des Kantons Glarus,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Pachtvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Glarus vom 30. Juni 2023 (OG.2021.00013).

Sachverhalt:

A.

Der Kanton Glarus (Beklagter, Beschwerdegegner) verpachtete mehrere landwirtschaftliche Grundstücke, Grundbuch U., Gemeinde V., an A. (Kläger, Beschwerdeführer). Am 15. Oktober 2018 kündigte der Beklagte den Pachtvertrag vom 1. Oktober 1971 über die Parzelle Nr. www (Siedlung "W.") sowie den Pachtvertrag vom 12. Juli bzw. 16. August 2018 über die Parzellen Nrn. xxx, yyy und zzz unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist von einem Jahr auf den 30. April 2021. Zur Begründung führte er an, dass andere Landwirtschaftsbetriebe aufgrund diverser anstehender Projekte im Umweltbereich (Bau Wildtierübergang X. und Gewässerrevitalisierungen) sowie bevorstehender Strassenbauprojekte (Umfahrung Y., Querspange Z.) landwirtschaftliche Flächen

verlören. Um diesen Flächenverlust für die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe tragbarer zu machen, möchte er diesen eigene Landflächen in einem Ausgleichspool anbieten.

B.

Am 20. September 2019 reichte der Kläger beim Kantonsgericht des Kantons Glarus Klage ein mit dem Antrag, die Kündigung vom 15. Oktober 2018 der Pachtverträge als unzulässig zu erklären und aufzuheben. Eventualiter verlangte er die Erstreckung der Pachtverträge um sechs Jahre, mithin bis zum 30. April 2027.

Mit Urteil vom 16. Dezember 2020 erachtete das Kantonsgericht die Kündigung für gültig. Es verweigerte sodann eine Erstreckung, da mit dem Eintritt des Klägers ins Rentenalter der Zeitpunkt für die Kündigung passend sei. Demzufolge wies das Kantonsgericht die Klage ab.

Dagegen gelangte der Kläger an das Obergericht des Kantons Glarus. Dieses hiess die Berufung mit Urteil vom 30. Juni 2023 teilweise gut und wies sie im Übrigen ab, soweit es darauf eintrat. Hinsichtlich der Gültigkeit der Kündigung des Pachtvertrags vom 12. Juli bzw. 6. August 2018 betreffend die Parzellen Nrn. xxx, yyy und zzz trat es mangels hinreichender Begründung nicht auf die Berufung ein. Betreffend die Kündigung der Parzelle Nr. www nahm es eine materielle Überprüfung vor, wobei es zum Ergebnis gelangte, dass die Kündigung nicht rechtsmissbräuchlich und somit gültig sei. In Abwägung aller Interessen erstreckte es die beiden Pachtverträge für die Parzellen Nrn. xxx, www, yyy und zzz bis am 31. Dezember 2025 und wies den Antrag auf Gewährung der Maximalerstreckung ab.

C.

Der Beschwerdeführer beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Obergerichts vom 30. Juni 2023 sei aufzuheben und es sei die Kündigung vom 15. Oktober 2018 der Pachtverträge als unzulässig zu erklären und aufzuheben. Eventualiter seien die Pachtverträge um die gesetzliche Höchstdauer bis zum 30. April 2027 zu erstrecken. Subeventualiter beantragt er Rückweisung.

Der Beschwerdegegner beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Die Vorinstanz verzichtete unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid auf eine Vernehmlassung.

Die Parteien replizierten bzw. duplizierten.

Erwägungen:

1.

Die Streitwertgrenze von Fr. 15'000.-- nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG gilt nicht für (landwirtschaftliche) Pachtverträge (BGE 136 III 196 E. 1.1). Nach den unbestrittenen Angaben der Vorinstanz übersteigt der Streitwert vorliegend die anwendbare Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) auf die Beschwerde in Zivilsachen einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern

mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 145 V 188 E. 2; 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

3.

3.1. Der Beschwerdeführer beantragt undifferenziert, "die Kündigung der Pachtverträge vom 15. Oktober 2018" für unzulässig zu erklären und aufzuheben. Es bestehen jedoch zwei unterschiedliche Pachtverhältnisse, wobei die beiden Pachtverträge eine unterschiedliche Entstehungsgeschichte aufweisen und deshalb wie in den vorinstanzlichen Verfahren separat zu beurteilen sind.

3.2. Hinsichtlich der Gültigkeit der Kündigung des Pachtvertrags vom 12. Juli bzw. 6. August 2018 betreffend die Parzellen Nrn. xxx, yyy und zzz trat die Vorinstanz mangels hinreichender Begründung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht auf die Berufung ein.

Demnach könnte die Beschwerde insofern nur Erfolg haben, wenn der Beschwerdeführer mit entsprechenden Belegstellen aufzuzeigen vermöchte, dass er entgegen der Vorinstanz seine Berufung auch bezüglich der Kündigung dieses Pachtvertrags rechtsgenügend begründet hat. Eine entsprechende Darlegung findet sich indessen in der Beschwerde nicht. Folglich ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten.

3.3. Betreffend die Kündigung der Parzelle Nr. www nahm die Vorinstanz eine materielle Überprüfung vor. Sie hielt zunächst fest, dass die Kündigung unstrittig formell korrekt erfolgt sei. Streitig sei hingegen, ob die Kündigung aufgrund der speziellen Vorgeschichte des Pachtverhältnisses und des im Pachtvertrag enthaltenen Vorkaufs- und Vorpachtrechts als rechtsmissbräuchlich erscheine. Dies verneinte die Vorinstanz mit eingehenden Erwägungen.

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung von Art. 2 Abs. 2 ZGB. Er beruft sich auf das Vorkaufs- und Vorpachtrecht im Pachtvertrag vom 1. Oktober 1971 zwischen dem Vater des Beschwerdeführers und dem Beschwerdegegner, das gemäss Nachtrag zum Pachtvertrag vom Jahr 1985 auch für den Beschwerdeführer selbst gilt. Mit Blick darauf macht er geltend, die Kündigung sei ein sinnloser

Leerlauf. Der Beschwerdegegner betreibe eine unnütze Rechtsausübung, was die Vorinstanz verkannt habe.

Seine begründenden Ausführungen erschöpfen sich in einer Wiederholung seines im kantonalen Verfahren eingenommenen Standpunkts. Darauf hat die Vorinstanz im Einzelnen geantwortet und überzeugend aufgezeigt, dass dem Beschwerdegegner kein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen werden kann. Sie hat insbesondere ausführlich dargelegt, dass weder ein Vorkaufsfall noch ein Vorpachtfall gegeben ist. Sie legte das vertragliche Vorpachtrecht mangels Beweises eines tatsächlich übereinstimmenden Parteiwillens nach dem Vertrauensprinzip dahingehend aus, dass es dem Pächter Anspruch verleihe, die Übertragung des Pachtverhältnisses zu verlangen, sobald der Pachtgegenstand an einen Dritten verpachtet worden sei, dies zu den Bedingungen, die der Verpächter mit dem Dritten vereinbart habe. Aus dem Pachtvertrag sowie der Entstehungsgeschichte desselben ergebe sich nicht, dass das Vorpachtrecht dem Beschwerdeführer umfassendere Rechte verleihe und zu einem "ewigen" Pachtvertrag führe. Der Beschwerdegegner habe noch keinen anderen Pachtvertrag mit einem Dritten abgeschlossen. Vielmehr plane er, die Gebäude zurückzubauen, die Parzelle Nr. www zu zerstückeln und anschliessend parzellenweise als Realersatz an andere Landwirte weiterzuverpachten, die durch anstehende Umwelt- und Strassenprojekte Nutzfläche einbüssten. Ob der Beschwerdeführer bzw. seine Tochter in solche Pachtverträge mit Drittpersonen gestützt auf das vertragliche Vorpachtrecht eintreten könnten, könne zum heutigen Zeitpunkt, in dem diese Verträge noch nicht abgeschlossen seien, nicht beurteilt werden. Allein die Tatsache, dass sich der Beschwerdeführer allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt auf das Vorpachtrecht berufen können, mache die Kündigung des jetzigen Pachtvertrags weder schikanös noch unnütz.

Diesen überzeugenden Erwägungen widerspricht der Beschwerdeführer mit der in keiner Weise belegten Behauptung, bereits jetzt stehe "mit Sicherheit" fest, dass der Vorpachtfall eintreten werde. Diese Behauptung ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr trifft die rechtliche Analyse der Vorinstanz zu, dass derzeit ungewiss ist, ob das vertragliche Vorpachtrecht aus dem Jahre 1971/1985 vom Beschwerdeführer bzw. seiner Tochter zu einem späteren Zeitpunkt ausgeübt werden kann, insbesondere wenn die geplante Weiterverpachtung der Parzellen von der Person des neuen Pächters abhängt.

Die Beurteilung der Vorinstanz, die Kündigung sei weder schikanös noch unnütz und damit nicht offensichtlich rechtsmissbräuchlich, ist demnach bundesrechtlich nicht zu beanstanden.

4.

4.1. Kündigt eine Partei den Pachtvertrag, so kann die andere Partei innert dreier Monate seit Empfang der Kündigung beim Richter auf Erstreckung der Pacht klagen (Art. 26 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht [LPG; SR 221.213.2]). **Der Richter erstreckt die Pacht um drei bis sechs Jahre. Er würdigt dabei die persönlichen Verhältnisse und berücksichtigt namentlich die Art des Pachtgegenstands und eine allfällige Abkürzung der Pachtdauer** (Art. 27 Abs. 4 LPG).

4.2. Die Vorinstanz prüfte zunächst, ob eine Erstreckung für den Beschwerdegegner - wie er geltend machte - wegen der anstehenden Umwelt- und Infrastrukturprojekte unzumutbar im Sinne von Art. 27 Abs. 2 LPG sei. Dies erachtete sie als nicht nachgewiesen und anerkannte daher einen grundsätzlichen Anspruch auf Erstreckung.

Betreffend deren Dauer berücksichtigte sie das sehr hohe Interesse des Beschwerdeführers an einer Erstreckung, habe er bzw. seine Familie die Siedlung "W." doch bereits über 70 Jahre bewirtschaftet und wäre hierzu auch künftig bereit. Im Pachtvertrag werde ihm zugesichert, dass ihm und seiner Familie der Verbleib auf der Siedlung erleichtert werden solle. Er und seine Familie sei somit mehr als ein "gewöhnlicher" Pächter mit dem verpachteten Land verbunden. Dies gelte auch, wenn mit dem Pachtvertrag vom 2. Juli bzw. 6. August 2018 für die Zukunft eine verkürzte Pachtdauer vereinbart worden sei. Die Vorinstanz führte sodann an, dass im Dezember 2025 auch die Ehefrau des Beschwerdeführers, der schon im 2020 das AHV-Alter erreicht hatte, pensioniert werde. Auch für sie

stelle die Bewirtschaftung des Pachtlandes die Existenzgrundlage dar. Ihr diese so kurz vor der Pensionierung zu entziehen, wäre eine unzumutbare Härte. **Sie erstreckte daher die beiden Pachtverträge für die Parzellen Nrn. xxx, www, yyy und zzz bis am 31. Dezember 2025. Eine weitergehende Erstreckung rechtfertigt sich hingegen nicht.**

4.3. Der Beschwerdeführer moniert eine Verletzung von Art. 27 Abs. 4 LPG, weil die Vorinstanz das Pachtverhältnis nicht um die maximal möglichen sechs Jahre bis 30. April 2027 erstreckt habe. Die Vorinstanz habe nicht sämtliche Umstände gewürdigt. **So werde die Ehefrau des Beschwerdeführers zufolge der am 1. Januar 2024 in Kraft tretenden revidierten Bestimmungen des AHV-Gesetzes nicht im Dezember 2025, sondern erst im März 2026 das AHV-Alter erreichen.** Auch habe die Vorinstanz die Interessen der Tochter des Beschwerdeführers nicht berücksichtigt. Weil sie die Interessen seiner Tochter ignoriere und sich nicht dazu äussere, obwohl sie die Verbundenheit des Beschwerdeführers und seiner Familie mit dem Betrieb betone, verletze sie auch seinen Gehörsanspruch gemäss Art. 29 Abs. 2 BV.

4.4. Die Bestimmungen des AHV-Gesetzes betreffend das Referenzalter (Art. 21 AHVG; SR 831.10) wurden mit der Änderung vom 17. Dezember 2021 revidiert und traten am 1. Januar 2024 in Kraft (AS 2023 92). Der Umstand, dass sich das Referenzalter der im Dezember 1961 geborenen Ehefrau des Beschwerdeführers aufgrund der Übergangsbestimmungen der genannten Revision um drei Monate erstrecken wird, war demnach schon zur Zeit des vorinstanzlichen Urteils (Juni 2023) bekannt. Der Beschwerdeführer hätte also bereits im vorinstanzlichen Verfahren darauf aufmerksam machen können. Dass er dies getan hätte, weist er nicht mit präzisen Belegstellen nach, so dass dies ausser Betracht bleiben muss (vgl. E. 2.2). **Vielmehr hat er nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz selber geltend gemacht, seine Ehefrau werde im Dezember 2025 pensioniert. Ohnehin wäre der Entscheid der Vorinstanz zur Erstreckungsdauer nicht allein deshalb bundesrechtswidrig, weil das Pensionierungsalter der Ehefrau des Beschwerdeführers drei Monate später eintritt, als sie annahm. Denn die Vorinstanz hat nicht einzig auf diesen Umstand abgestellt, sondern korrekterweise alle Umstände gemäss Art. 27 Abs. 4 LPG berücksichtigt.** Zu den persönlichen Verhältnissen im Sinne dieser Bestimmung gehört hier namentlich der Umstand, dass der Beschwerdeführer selber schon im Jahr 2020 pensioniert wurde. Das Bundesgericht hat daher keine Veranlassung, in den ausgewogenen Ermessensentscheid der Vorinstanz einzugreifen. **Ebenso wenig erheischen die "Interessen der Tochter" eine bundesgerichtliche Korrektur. Denn auch diesbezüglich ergänzt der Beschwerdeführer in unzulässiger Weise (vgl. E. 2.2) den für das Bundesgericht verbindlichen Sachverhalt der Vorinstanz, zeigt er doch nicht mit präzisen Angaben auf, dass er sich im kantonalen Verfahren prozesskonform auf die Interessen der Tochter berufen hätte, geschweige denn konkretisiert er, um welche Interessen es sich dabei handelt und inwiefern sie für die Erstreckungsdauer relevant sein sollen.** Das Gericht hat sich aber nur zu prozesskonform vorgebrachten und entscheidenderheblichen Vorbringen zu äussern, wobei nicht erforderlich ist, dass es jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 148 III 30 E. 3.1; 143 III 65 E. 5.2; 142 III 433 E. 4.3.2). Somit kann der Vorinstanz weder eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) noch eine solche von Art. 27 Abs. 4 LPG vorgeworfen werden, wenn sie sich zu den Interessen der Tochter im Rahmen der Bestimmung der Erstreckungsdauer nicht explizit äusserte, sondern sich begnügte, allgemein auf die besondere Verbundenheit der Familie mit der Siedlung "W." abzustellen.

4.5. Der angefochtene Entscheid hält demnach auch bezüglich der bis Ende 2025 gewährten Erstreckungsdauer der bundesgerichtlichen Überprüfung stand.

5.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Urteil 4A_542/2021 vom 28. Februar 2022 E. 7 und Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Glarus schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 9. Januar 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Dürst