

Dans le cadre d'une **procédure sommaire en protection des cas clairs**, le Tribunal fonde sa décision **aussi bien sur la demande que la prise de position de la partie défenderesse**, quand bien même cette dernière conclut au rejet de la demande (art. 252 s. CPC). La prise de position de la partie défenderesse **peut rendre le cas pas clair par des objections motivées et concluantes**. Au contraire, la réponse de la défenderesse peut avoir pour conséquence de **donner aux faits la clarté nécessaire à une décision** (consid. 1.6).

Une partie à la procédure agit de manière **contraire à la bonne foi** si elle présente des réclamations formelles à un **stade avancé de la procédure**, alors qu'elle aurait pu le faire antérieurement, aux seules fins d'éviter une **issue défavorable** de la procédure (consid. 1.8).

#### Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Bundesrichterinnen Klett, Niquille,  
Gerichtsschreiber Brugger.

#### Verfahrensbeteiligte

A.A.,  
Beschwerdeführer,

#### *gegen*

B.A. und C.A.,  
vertreten durch Fürsprecher Franz Müller,  
Beschwerdegegner.

#### Gegenstand

Pacht, Rechtsschutz in klaren Fällen,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts  
des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, vom 5. Juli 2019  
(ZK19 262 / ZK 19 271).

#### Sachverhalt:

A.

B.A. und sein Sohn A.A. schlossen am 1. August 2004 einen **landwirtschaftlichen Pachtvertrag** ab. Pachtgegenstand bildeten unter anderem die Gebäude und der dazugehörige Boden an der X.-strasse in U.. Nach diversen Streitigkeiten schlossen Vater und Sohn A. vor dem Regionalgericht Berner Jura-Seeland am 9. Juni 2015 eine Vereinbarung ab. Darin wurde insbesondere vereinbart, dass das Pachtverhältnis "nicht aufgrund einer vorzeitigen ausserordentlichen Kündigung [endet], sondern ordentlich per 31.12.2018".

B.

B.a. Mit Eingabe vom 14. Januar 2019 wandte sich D.A. im Namen ihrer Eltern, B.A. und C.A. (Kläger, Beschwerdegegner) an das Regionalgericht Berner Jura-Seeland und beantragte im Verfahren um **Rechtsschutz in klaren Fällen die Ausweisung ihres Bruders A.A.** (Beklagter, Beschwerdeführer). Sie führte in ihrer Eingabe aus, **am 31. Dezember 2018 habe die Pacht des Hofes an der X.-strasse in U. geendet. Der Beklagte als Pächter habe diesen nicht geräumt, obwohl er nach bereits verlängerter Pacht kein Recht mehr auf Fortsetzung habe.**

Mit Entscheid vom **1. Mai 2019 hiess das Regionalgericht das Exmissionsgesuch gut und verurteilte den Beklagten, die Wohnung im Obergeschoss an der X.-strasse, U. bis spätestens am 14. Mai 2019 um 12.00 Uhr zu verlassen.**

B.b. Mit Schreiben vom 7. Mai 2019 wandte sich der Beklagte an das Regionalgericht. Er teilte mit, dass der Entscheid **überflüssig sei, da er und seine Familie bereits nach der Vereinbarung vom 9. Juni 2015 am 11. Dezember 2015 aus der Wohnung ausgezogen seien.** Zudem sei er nicht bereit, die ihm auferlegten Gerichtskosten zu bezahlen.

Die Kläger gelangten ebenfalls an das Regionalgericht und verlangten eine "Erläuterung/Berichtigung" des Entscheids vom 1. Mai 2019. Sie wandten sich sodann an die Präsidentin des Obergerichts des Kantons Bern. Sie führten dort aus, sie hätten beim Regionalgericht eine "Erläuterung/Berichtigung" des Entscheids vom 1. Mai 2019 verlangt. **Sie seien der Auffassung, das Regionalgericht hätte statt des Auszuges aus der Wohnung, die Räumung des Hofes wegen abgelaufener Pacht anordnen müssen. Zusätzlich beschwerten sie sich wegen Rechtsverzögerung.**

B.c. Das Regionalgericht fällte keinen Erläuterungs- bzw. Berichtigungsentscheid, sondern nahm die Eingaben als Beschwerden entgegen und leitete sie an das Obergericht des Kantons Bern weiter. Auch die Präsidentin des Obergerichts übergab das Schreiben der Kläger der zuständigen Zivilabteilung des Obergerichts. Diese eröffnete in der Folge ein Beschwerdeverfahren.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2019 reichten die Kläger eine Stellungnahme ein und stellten den Antrag, "der Ex-Pächter A.A. sei umgehend aus seiner abgelaufenen Pacht des Hofes an der X.-strasse, U. (Scheune mit Ställen, Schweinestall, 2 Remisen, rund 10 ha Pachtland etc.) auszuweisen. Diese Exmission sei zeitverzugslos von Gesetzes wegen durch das Regierungsstatthalteramt in Aarberg vorzunehmen". Der Beklagte schloss in seiner Stellungnahme vom 27. Mai 2019 auf Abweisung der Beschwerde. Gleichzeitig hielt er an seiner Beschwerde gegen den Kostenentscheid fest.

**Mit Entscheid vom 5. Juli 2019 hiess das Obergericht die Beschwerde der Kläger gut. Es verpflichtete den Beklagten zusammengefasst, die im Dispositiv spezifizierten Grundstücke inkl. die darauf liegenden Gebäude unter Strafandrohung bis am 30. September 2019 zu räumen und zu verlassen.** Sodann ordnete es für den Fall, dass der Beklagte den Anordnungen nicht Folge leiste, die **zwangsweise Räumung** an. Im Weiteren trat das Obergericht auf die Rechtsverzögungsbeschwerde der Kläger nicht ein und wies die Beschwerde des Beklagten gegen den Kostenentscheid ab.

C.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Beschwerde an das Bundesgericht. Er beantragte, die Aufhebung des Entscheids des Obergerichts. Auf das Ausweisungsgesuch sei nicht einzutreten und sämtliche Kosten des Verfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Der Beschwerde sei sodann die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Mit Eingabe vom 14. August 2019 nahm das Obergericht zu der erstmals vor Bundesgericht geltend gemachten Vorbefassung von Oberrichter Schlup Stellung. Im Weiteren verzichtete das Obergericht auf Vernehmlassung. Die Beschwerdegegner beantragten, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Parteien replizierten und duplizierten.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 141 III 395 E. 2.1 mit Hinweisen).

1.2. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten, wie hier eine vorliegt, ist die Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG).

Der Streitwert beträgt nach den Feststellungen der Vorinstanz Fr. 5'500.--. Das stellt der Beschwerdeführer nicht hinreichend in Frage, indem er bloss ohne Weiteres behauptet, dass diese Streitwertberechnung der Vorinstanz für ihn nicht nachvollziehbar sei, da es für ihn um seine ganze Existenz gehe. Es bleibt damit bei dem von der Vorinstanz festgestellten Streitwert von Fr. 5'500.--. Die Streitwertgrenze für die Beschwerde in Zivilsachen wird damit nicht erreicht.

1.3. Erreicht der Streitwert den massgebenden Betrag wie in casu nicht, ist die Beschwerde in Zivilsachen dennoch zulässig, **wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt** (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG).

Der Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs 2 lit. a BGG ist restriktiv auszulegen (BGE 140 III 501 E. 1.3; 134 III 267 E. 1.2). Soweit es bei der aufgeworfenen Frage lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht, handelt es sich nicht um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (BGE 140 III 501 E. 1.3; 135 III 1 E. 1.3 S. 4, 397 E. 1.2 S. 399). Die Voraussetzung von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ist hingegen erfüllt, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen (BGE 144 III 164 E. 1 S. 165; 141 III 159 E. 1.2; 140 III 501 E. 1.3). Es ist erforderlich, dass die Frage von allgemeiner Tragweite ist (BGE 140 III 501 E. 1.3; 134 III 267 E. 1.2). Eine neue Rechtsfrage kann vom Bundesgericht beurteilt werden, wenn dessen Entscheid für die Praxis wegleitend sein kann, namentlich, wenn von unteren Instanzen viele gleichartige Fälle zu beurteilen sein werden (BGE 140 III 501 E. 1.3; 135 III 1 E. 1.3 S. 4).

Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, so ist in der Beschwerde auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist (Art. 42 Abs. 2 Satz 2 BGG), ansonsten die Beschwerde in Zivilsachen unzulässig ist (BGE 140 III 501 E. 1.3; 135 III 1 E. 1.3 S. 5).

1.4. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass sich die grundsätzliche Frage stelle, **ob das Obergericht "selbstständig die Rechtsbegehren" formulieren könne, um so ein Verfahren über die "Kernfrage überhaupt zu ermöglichen"**. Die Beschwerdegegner hätten vor Obergericht einzig eine Rechtsverzögerung beanstandet. Weitere Anträge hätten sie nicht gestellt. Sie hätten auch kein bestimmtes Grundstück erwähnt. Es stelle sich daher die grundsätzliche Frage, ob in einem Verfahren die zweite Instanz zu Gunsten der Beschwerdegegner "Anträge zusammenstellen" dürfe, welche sie gar nie gestellt hätten.

Es ist nicht richtig, wenn der Beschwerdeführer behauptet, die Beschwerdegegner hätten vor der Vorinstanz einzig eine Rechtsverzögerung gerügt, und sonst keine Anträge gestellt. In der Stellungnahme vom 24. Mai 2019 stellten die Beschwerdegegner im Gegenteil den Antrag um Ausweisung des Beschwerdeführers. In diesem Rechtsbegehren haben sie zwar die Grundstücke, aus welchen der Beschwerdeführer auszuweisen sei, nicht mit den spezifischen Grundstücksnummern bezeichnet. Sie machten aber geltend, der Beschwerdeführer "sei umgehend aus seiner abgelaufenen Pacht des Hofes an der X.-strasse, U. (Scheune mit Ställen, Schweinestall, 2 Remisen, rund 10 ha Pachtland etc.) auszuweisen." Dieses Begehren legte die Vorinstanz zulässigerweise aus (vgl. BGE 105 II 149 E. 2a; Urteil 4A\_462/2017 vom 12. März 2018 E. 3.2). **Soweit der Beschwerdeführer diese vorinstanzliche Auslegung des Rechtsbegehrens in Frage stellt, zeigt er nicht auf, inwiefern sich dabei eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen würde. Vielmehr geht es dabei bloss um die Anwendung von Grundsätzen der Auslegung auf den konkreten Fall.**

1.5. Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, dass mit der Vereinbarung vom 9. Juni 2015 ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen worden sei und rügt die Auslegung dieser Vereinbarung durch die Vorinstanz. Die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang auch "sachverhaltswidrig" festgestellt, dass "im ordentlichen Verfahren auf Pächterstreckung (...) das Pachtverhältnis formell beendet" worden sei. Auch damit zeigt er keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auf. **Vielmehr geht es erneut lediglich um die Anwendung der Grundsätze der Auslegung auf den vorliegenden Einzelfall.**

**1.6. Es stelle sich sodann die Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, ob sich in einem Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen der Sachverhalt erst aus der Stellungnahme der Gesuchsgegnerschaft ergeben dürfe und, falls dies wider Erwarten der Fall sein sollte, selbst dann, wenn die Gesuchsgegnerschaft das Gesuch nicht anerkenne.**

Die Beschwerdegegner ersuchten um Ausweisung des Beschwerdeführers im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO. **Der Beschwerdeführer geht offenbar davon aus, dass sich das Gericht zur Beurteilung der Klarheit des Sachverhalts (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO) einzig auf die Ausführungen im Gesuch stützen dürfe. Das ist nicht der Fall. Beim Rechtsschutz in klaren Fällen handelt es sich um ein summarisches Zivilparteienverfahren, in dem das Gericht seinen Entscheid aufgrund des Gesuchs (Art. 252 ZPO) und der von der Gegenpartei in aller Regel eingeholten Stellungnahme (Art. 253 ZPO) fällt.**

Diese Stellungnahme kann dazu führen, dass die Sachlage unklar wird, indem der Gesuchsgegner nämlich substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623). Die Eingabe des Gesuchsgegners kann **aber auch dazu führen, dass erst durch sie die erforderliche Klarheit der Sachlage erreicht wird.** Das ist etwa dann der Fall, wenn - wie vorliegend - der Beschwerdeführer als Gesuchsgegner den von den Beschwerdegegnern als Gesuchsteller behaupteten Umfang der Pachtobjekte nicht bestritt und dem Gericht die für die Entscheidung notwendigen Unterlagen einreichte.

Inwiefern sich in diesem Zusammenhang eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen würde, ist weder dargetan, noch ersichtlich.

1.7. Der Beschwerdeführer bringt vor, es stelle sich die Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, ob eine Eingabe, welche "mit voller Absicht" bei der ersten Instanz eingereicht worden sei, gleichwohl an die Beschwerdeinstanz weitergeleitet und von dieser als Grundlage für ihren Beschwerdeentscheid verwendet werden könne.

Auch damit wird keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgezeigt, denn das Bundesgericht hat die aufgeworfene Frage bereits entschieden (vgl. BGE 140 III 636 E. 3.5 S. 641). Es geht damit auch hier einzig um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf den konkreten Einzelfall.

1.8. Der Beschwerdeführer moniert, Oberrichter Schlup sei im Jahre 2015 Gerichtspräsident am Regionalgericht Berner Jura-Seeland gewesen. Er sei für die damaligen Verfahren zwischen den Parteien zuständig gewesen und habe die Vergleichsverhandlungen geleitet, welche schliesslich im Abschluss des Vergleichs vom 9. Juni 2015 geendet haben. Es stellte sich die Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, ob eine Gerichtsperson, welche unter anderem Vergleichsverhandlungen geleitet habe, welche zum Abschluss einer Vereinbarung führten, in einem späteren, oberinstanzlichen Verfahren mitwirken dürfe.

Oberrichter Schlup war unbestrittenermassen im Jahre 2015 der zuständige Gerichtspräsident für die damaligen Verfahren zwischen Vater und Sohn A.. Unter seiner Mitwirkung schlossen sie am 9. Juni 2015 einen Vergleich und vereinbarten darin unter anderem, dass das Pachtverhältnis per 31. Dezember 2018 ordentlich endet. Im Januar 2019 verlangten die Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren die Ausweisung des Beschwerdeführers aus dem Pachtobjekt im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen. Vor Obergericht ging es somit nicht um die Überprüfung eines Entscheids, an welchem Oberrichter Schlup selbst in erster Instanz mitgewirkt hatte. Vielmehr war

Oberrichter Schlup bloss in einem früheren Verfahren im gleichen Gesamtkontext als erstinstanzlicher Richter beteiligt, das mit Vergleich und nicht durch Urteil erledigt wurde.

**Ob in einer solchen Konstellation eine unzulässige, den Verfahrensausgang vorwegnehmende Vorbefassung eines Richters vorliegt, kann nicht generell gesagt werden. Es ist vielmehr in jedem Einzelfall - anhand aller tatsächlichen und verfahrensrechtlichen Umstände - zu untersuchen, ob die konkret zu entscheidende Rechtsfrage trotz Vorbefassung als noch offen erscheint** (vgl. BGE 133 I 89 E. 3.2 S. 92; 131 I 113 E. 3.4 S. 117; Urteil 4A\_271/2017 vom 7. September 2017 E. 4.2). Da für die Beurteilung der Befangenheit in dieser Situation die jeweiligen Verhältnisse des konkreten Einzelfalls entscheidend sind, liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor (vgl. Urteil 4A\_684/2015 vom 19. April 2016 E. 1.5), sondern lediglich eine auf die konkrete Situation zugeschnittene Rechtsanwendung im Einzelfall. Inwiefern sich in der vorliegenden Konstellation bezüglich des Ausstandes des Oberrichters Schlup trotzdem eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen könnte, zeigt der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auf.

Im Übrigen bringt der Beschwerdeführer erstmals vor Bundesgericht vor, Oberrichter Schlup sei befangen und hätte sich nicht mit dem Fall befassen dürfen. Das ist unzulässig, denn nach Art. 49 Abs. 1 ZPO hat eine Partei, die eine Gerichtsperson ablehnen will, dem Gericht "unverzüglich ein entsprechendes Gesuch zu stellen, sobald sie vom Ausstandsgrund Kenntnis erhalten hat". Tut sie dies nicht, verwirkt sie nach der Rechtsprechung den Anspruch auf spätere Anrufung des Ausstandsgrundes (BGE 140 I 240 E. 2.4; 139 III 120 E. 3.2.1). **In dieser Regel kommt der prozessuale Grundsatz zum Ausdruck, dass es unzulässig ist, formelle Rügen, die in einem früheren Prozessstadium hätten geltend gemacht werden können, bei ungünstigem Ausgang noch später vorzubringen** (siehe BGE 141 III 210 E. 5.2; BGE 135 III 334 E. 2.2). **In diesem Sinn handelt eine Partei insbesondere dann treuwidrig und rechtsmissbräuchlich, wenn sie Ablehnungsgründe in "Reserve" hält, um diese bei ungünstigem Prozessverlauf "nachzuschieben"** (BGE 141 III 210 E. 5.2 S. 217).

1.9. Soweit der Beschwerdeführer schliesslich vorbringt, dass aus seiner Sicht ein "grosses Ungleichgewicht" herrsche, weil die Vorinstanz alle seine Einwände abgewiesen habe, legt er keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dar.

1.10. Der Beschwerdeführer vermag nach dem Gesagten nicht darzulegen, dass sich vorliegend eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen würde. Da der notwendige Streitwert nicht erreicht wird und sich auch keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, steht die Beschwerde in Zivilsachen nicht offen.

2.

**2.1. Demnach ist die Beschwerde als subsidiäre Verfassungsbeschwerde zu behandeln** (Art. 113 BGG).

Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Diesbezüglich gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Das Bundesgericht prüft die Verletzung von Grundrechten nicht von Amtes wegen, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 117 in Verbindung mit Art. 106 Abs. 2 BGG). **Dies bedeutet, dass klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen** (BGE 135 III 232 E. 1.2; 134 I 83 E. 3.2).

2.2. Der Beschwerdeführer beanstandet zwar eine Verletzung seiner verfassungsmässigen Rechte nach Art. 5, Art. 8, Art. 9, Art. 13, Art. 27, Art. 29 und Art. 30 BV. Alsdann erklärt er, dass die vom Obergericht angesetzte Räumungsfrist für einen Landwirtschaftsbetrieb zu kurz und die Gerichtskosten neu zu verteilen seien.

Er legt aber dabei nicht rechtsgenügend im oben genannten Sinn dar (Erwägung 2.1), inwiefern die angerufenen verfassungsmässigen Rechte verletzt sein sollen. Soweit er rügt, Art. 55, 58 und Art. 257

ZPO seien verletzt, handelt es sich nicht um verfassungsmässige Rechte und seine Vorbringen sind nicht zu hören. Auf die Beschwerde ist somit auch als subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht einzutreten.

3.

Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird mit dem Entscheid in der Sache selbst gegenstandslos.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.- zuentschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 21. November 2019

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Brugger