

**Pachterstreckung (Art. 27 Abs. 2 LPG). Weder das Bestehen eines Unterpachtvertrags noch ein Familienzweist auf Stufe der Eltern von Pächter und Verpächter machen die Erstreckung der Hauptpacht für den Verpächter unzumutbar.**

Erwägungen:

**I.**

1. A. verpachtete mit Vertrag vom 16. Juni 1999 die Parzelle Nr. x, welche 191 Aren Wiesland und 90 Aren Weideland umfasst, an B. für die Pachtdauer von sechs Jahren. Ebenfalls am 16. Juni 1999 schlossen B. als Abgeber und C. als Abnehmer mit Genehmigung des Amtes für Umweltschutz einen Hofdünger-Abnahmevertrag ab, wonach sich C. verpflichtete, B. jährlich 130 m<sup>3</sup> Schweinedünger abzunehmen. A. und B. schlossen am 1. Februar 2007 erneut einen Pachtvertrag über die Parzelle Nr. x für die Dauer vom 1. Mai 2007 bis 30. April 2013.

B. vereinbarte am 24. August 2010 mit C. unter Einverständnis von A. die Unterpacht über die Parzelle Nr. x für die Pachtdauer vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2012. Der damalige Landeshauptmann genehmigte diese Unterpacht am 21. September 2010.

D., einziger Nachkomme und Rechtsnachfolger des am 13. Juni 2014 verstorbenen Verpächters A., kündigte B. mit Schreiben vom 31. Dezember 2014 den Pachtvertrag auf den nächstmöglichen Termin, da er das Heimetli verkaufen werde. Nach Kenntnisnahme der Kündigung teilte B. D. mit, dass er die Liegenschaft gerne käuflich erwerben möchte.

2. Der Rechtsvertreter von B. ersuchte mit Klage vom 6. Juli 2015 gegen D. um Erstreckung des Pachtverhältnisses für die Parzelle Nr. x um sechs Jahre bis 30. April 2025. Der Rechtsvertreter von D. beantragte die Abweisung der Klage.
3. Der Präsident des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. erliess am 4. April 2016 folgenden Entscheid E 101-2015:

*„1. Die Pachtdauer bezüglich des landwirtschaftlichen Grundstückes Nr. x im Sinne des Pachtvertrages vom 1. Februar 2007, wird um drei Jahre bis zum 30. April 2022 erstreckt.*

(...).“

4. Gegen den Entscheid E 101-2015 des Präsidenten des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. vom 4. April 2016 erhob der Rechtsvertreter von D. (folgend: Berufungskläger) am 16. August 2016 Berufung und stellte den Antrag, der Entscheid des Bezirksgerichtspräsidenten Appenzell I.Rh. vom 4. April 2016 sei aufzuheben und die Pachterstreckungsklage sei vollumfänglich abzuweisen.

(...)

### III.

#### 1.

1.1. Der Richter erstreckt die Pacht, wenn dies für den Beklagten zumutbar ist (Art. 27 Abs. 1 LPG). Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn a. der Pächter schwerwiegend gegen seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten verstossen hat; b. der Pächter zahlungsunfähig ist; c. der Verpächter, sein Ehegatte, seine eingetragene Partnerin oder sein eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften will; d. das Gewerbe nicht erhaltenswürdig ist; e. der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 15 RPG liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGG fallen, sowie für den nichtlandwirtschaftlichen Teil der Grundstücke nach Artikel 2 Absatz 2 BGG (Art. 27 Abs. 2 LPG).

1.2. In erster Linie ist zu prüfen, ob für den Verpächter die Fortsetzung zumutbar ist. Die Interessen des Pächters werden erst geprüft, wenn die Zumutbarkeit nicht ohne weiteres gegeben ist (vgl. Studer/Hofer, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, 2. Auflage, Brugg 2014, N 558). Der Verpächter hat zu beweisen, dass für ihn die Fortsetzung der Pacht unzumutbar oder nicht gerechtfertigt ist. Gelingt dem Verpächter der Beweis nicht, so wird gemäss konstanter Rechtsprechung die Pacht entsprechend erstreckt. Aus diesem Grund liegt es im Interesse der Parteien, den Kündigungsgrund zu kennen (vgl. Studer/Hofer, a.a.O., N 560 und 568).

1.3. Der Berufungskläger bringt in der vorliegenden Streitsache nicht vor, dass für ihn die Fortsetzung der Pacht aus Gründen gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. b bis e LPG unzumutbar oder nicht gerechtfertigt wäre. Da die Aufzählung in Art. 27 Abs. 2 lit. a bis e LPG jedoch nicht abschliessend ist (vgl. Studer/Hofer, a.a.O., N 560 und 568), bleibt im Folgenden zu prüfen, ob die vom Berufungskläger geltend gemachten Gründe die Fortsetzung der Pacht unzumutbar oder ungerechtfertigt erscheinen lassen.

#### 2.

2.1. Der Präsident des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. begründete den angefochtenen Entscheid im Wesentlichen damit, dass der Verpächter lediglich geltend mache, der Pächter bewirtschaftete das Pachtland nicht mehr selber und eine Pächterstreckung sei daher unzumutbar, zumal der Pächter damit nur das Pächtervorkaufsrecht retten wolle. Der Pächter habe in keiner Weise gegen die Selbstbewirtschaftungspflicht verstossen, da der Unterpachtvertrag vom Verpächter (bzw. dessen Rechtsvorgänger) genehmigt worden sei. Somit sei dem Pächter keine schwerwiegende Vertragsverletzung gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG vorzuwerfen. Andere Gründe, die eine Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar machen würden, mache der Verpächter nicht geltend. Da eine Pächterstreckung für den Beklagten zumutbar sei, sei der Pachtvertrag zu erstrecken.

2.2. Der Berufungskläger hält der Feststellung der Vorinstanz, dem Pächter sei keine schwerwiegende Vertragsverletzung gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. a LPG vorzuwerfen, keine stichhaltigen Argumente entgegen. So behauptet er nicht, der Pachtzins sei niemals nicht oder nicht rechtzeitig bezahlt oder aber das Pachtgrundstück sei nicht

sorgfältig bewirtschaftet worden. Auch führt er nicht an, weshalb der Pächter B. (folgend: Berufungsbeklagter) gegen die Selbstbewirtschaftungspflicht - trotz Zustimmung des verstorbenen Verpächters zur Unterpacht - verstossen haben sollte.

- 2.3. Jedoch hat der Berufungskläger bereits im Verfahren bei der Vorinstanz entgegen deren Ausführungen weitere Gründe vorgebracht, welche seiner Ansicht nach für ihn die Erstreckung der Pacht unzumutbar machen würden. Diese sind im Folgenden zu prüfen.
3.
    - 3.1. Der Berufungskläger erachtet das Pachtverhältnis, in welchem der Berufungsbeklagte einzig von seinem Unterpächter den Pachtzins einziehe und in unveränderter Höhe an den Verpächter weiterleite, als Gesetzesumgehung, die dem Berufungsbeklagten ein Pächtervorkaufsrecht erhalten sollte. Mit der Besonderheit des landwirtschaftlichen Unterpachtverhältnisses, welches das LPG nicht regle, habe sich die Vorinstanz nicht befasst. Das Instrument der Pächterstreckung des landwirtschaftlichen Pachtrechts schütze die Existenzgrundlage des Pächters. Vorliegend sei jedoch die Pacht keine Existenzgrundlage für den Berufungsbeklagten. Alle Einnahmen aus der Pacht würden an seinen Unterpächter gehen. Ein solches Pachtverhältnis sei illegitim und rechtfertige keine Erstreckung als ausnahmsweisen Einbruch in die Vertragsfreiheit des Verpächters. Die Vorinstanz befasse sich nicht mit der Frage, was das Zustimmungserfordernis zur Unterpacht im Zusammenhang mit einer Erstreckungsklage für eine Bedeutung habe. Richtigerweise müsse mit Blick auf die ratio legis davon ausgegangen werden, dass der Verpächter, der einer Unterpacht für eine bestimmte Dauer zugestimmt habe, nicht gegen seinen Willen eine Erstreckung hinzunehmen habe, wenn der unterverpachtende Pächter mit der Bewirtschaftung des Pachtgegenstands nichts zu tun habe und daraus keine wirtschaftlichen Vorteile ziehe.
    - 3.2. Der Berufungsbeklagte hält dem entgegen, der Gesetzgeber hätte explizit geregelt, wenn er an das Bestehen eines Unterpachtvertrags eine Änderung der gesetzlich vorgesehenen Erstreckungsmöglichkeiten hätte knüpfen wollen, was er jedoch nicht getan habe. Es gehe deshalb nicht an, aufgrund einer angeblichen ratio legis die zwingenden Gesetzesbestimmungen nicht anzuwenden. Grundsätzlich verändere sich mit dem Unterpachtverhältnis an der vertraglichen Vereinbarung zwischen Verpächter und Pächter nichts. Zudem habe der Verpächter dem Unterpachtvertrag ausdrücklich und vorbehaltlos zugestimmt.
    - 3.3. Die Unterpacht ist der Abschluss eines Pachtvertrages durch den Pächter über den ihm vom Verpächter überlassenen Pachtgegenstand mit einem Dritten. Das LPG enthält keine eigene Bestimmung für die Unterpacht. Sie ist aber auch bei einer landwirtschaftlichen Pacht zulässig, wobei die allgemeinen pachtrechtlichen Bestimmungen des LPG Anwendung finden. Der Pächter braucht gemäss Art. 291 Abs. 1 OR die Zustimmung des Verpächters, wenn er den Pachtgegenstand weiter verpachten will (vgl. Art. 291 Abs. 1 OR; Studer/Hofer, a.a.O., N 100, 163 ff.). Sämtliche Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen Pächter und Verpächter - unter anderem auch die relativ (zugunsten des Pächters) zwingende Bestimmung der Pächterstreckung nach Art. 27 LPG (vgl. Studer/Hofer, a.a.O., N 630) - werden durch die Unterpacht nicht tangiert (vgl. Hofer/Brunner, Agrarpolitik 2014-2017: Änderungen im Boden- und Pachtrecht, in: Blätter für Agrarrecht [BIAR] 1-2/2014 S. 36).

- 3.4. Vorliegend hat der Berufungsbeklagte vom damaligen Verpächter bzw. Rechtsvorgänger des Berufungsklägers, A., die Zustimmung zur Unterverpachtung der Parzelle Nr. x an C. für die Pachtdauer vom 1. Mai 2010 bis 30. April 2012 erhalten. Dieser Unterpachtvertrag verlängerte sich für weitere sechs Jahre, somit bis 30. April 2018, wurde er doch nach dem 30. April 2012 unbestrittenermassen stillschweigend fortgesetzt (vgl. Art. 8 Abs. 1 lit. b LPG). Dass der damalige Verpächter A. auch mit der Fortsetzung der Unterpacht einverstanden war, zeigt sich darin, dass er den mit dem Berufungsbeklagten bis 30. April 2013 abgeschlossenen Pachtvertrag ebenfalls unbestrittenermassen stillschweigend bis zum 30. April 2019 fortgesetzt und zu seinen Lebzeiten in der Fortsetzung der Unterpacht keinen Grund gesehen hatte, den Pachtvertrag mit dem Berufungsbeklagten zu kündigen. Die Unterpacht wurde folglich nicht gegen den Willen des damaligen Verpächters fortgesetzt.

Mit Ableben des damaligen Verpächters A trat dann der Berufungskläger als einziger gesetzlicher Erbe mit allen Rechten und Pflichten in den Pachtvertrag mit dem Berufungsbeklagten ein (vgl. Studer/Hofer, a.a.O., N 410). Nach Art. 29 LPG konnte der Berufungsbeklagte auf das Pächterstreckungsrecht nicht zum Voraus verzichten. Es ist unabänderliches Recht, von welchem auch durch Gesetzesauslegung nicht abgewichen werden kann. Würde der Argumentation des Berufungsklägers, der Verpächter habe nach der ratio legis gegen seinen Willen keine Erstreckung hinzunehmen, gefolgt, würde der Pächter bei Abschluss eines Unterpachtvertrags, auch wenn dieser noch mit Zustimmung des Verpächters erfolgte, praktisch auf das Pächterstreckungsrecht verzichten, was nach Art. 29 LPG nicht zulässig ist.

Demzufolge ist einzig wegen des Bestehens eines Unterpachtvertrags die Erstreckung der Hauptpacht für den Verpächter jedenfalls nicht unzumutbar.

4.  
(...)

5.

- 5.1. Schliesslich macht der Berufungskläger geltend, das schwere Zerwürfnis zwischen seiner Mutter und der Verwandtschaft des Berufungsbeklagten mache es ihm unzumutbar, dieses Pachtverhältnis gegen seinen Willen weiterführen zu müssen.
- 5.2. Der Berufungsbeklagte erwidert, er kenne den Berufungskläger nicht persönlich und habe auch nichts gegen ihn. Er habe ihn an der Beerdigung von A. gesehen und ansonsten ein einziges Mal mit ihm im Zusammenhang mit der Kündigung des Pachtvertrags telefoniert. Ansonsten habe bisher noch nie ein direkter Kontakt zwischen ihnen bestanden.
- 5.3. Eine Pächterstreckung wird wohl kaum erteilt, wenn ein Pächter seinen Verpächter schikanös behandelt oder sich ihm gegenüber strafbar verhält (z.B. üble Nachrede). Ebenfalls kann eine zwischen Verpächter und Pächter vorherrschende hochgradige, wechselseitige persönliche Unverträglichkeit, die das erträgliche Mass überschritten hat, Grund für die Unzumutbarkeit einer Pächterstreckung sein. Der Verpächter müsste nachweisen können, dass das belastete Verhältnis zwischen den Parteien vorwiegend auf schuldhaftes Verhalten des Pächters zurückzuführen sei. Wenn die

Wohnungen der Parteien nicht in Nachbarschaft stehen, ist persönliche Unverträglichkeit ohnehin von geringerer Bedeutung (vgl. Studer/Hofer, a.a.O., N 570; Entscheidung vom 29. Juni 2001 Zivilkammer KG SG, BZ.2000.45-K3).

5.4. Dem Berufungskläger gelingt es nicht nachzuweisen, dass der Familienzweist wegen schuldhaften Verhaltens des Berufungsbeklagten entstanden sei. Vielmehr gründe dieser nach seinen Angaben auf Stufe der Eltern der Berufungsparteien. Weshalb dieses Zerwürfnis dem Berufungskläger die Pächterstreckung unzumutbar mache, begründet er nicht weiter. So behauptet er auch nicht, persönliche Differenzen mit dem Berufungsbeklagten zu haben. Auf die beantragte Befragung der Mutter des Berufungsklägers kann somit verzichtet werden. Mit der Verkaufsabsicht der Wohnliegenschaft signalisiert er vielmehr, dass er nicht beabsichtige, diese selbst zu bewohnen, wodurch ein gelegentlicher persönlicher Kontakt zum Pächter wahrscheinlicher würde. Schliesslich hat der Berufungskläger auch diesem Verkauf des Heimetli und nicht die persönliche Unverträglichkeit mit dem Berufungsbeklagten als Kündigungsgrund angegeben. Das Argument, dass wegen dieser Verkaufsabsicht die Pächterstreckung unzumutbar wäre, bringt der Berufungskläger einerseits nicht vor und wäre andererseits aufgrund gängiger Rechtsprechung, wonach eine Kündigung aus finanziellen Gründen eine Pächterstreckung für den Verpächter nicht unzumutbar macht (vgl. Studer/Hofer, a.a.O., N 575, S. 394), entkräftet.

6.

6.1. Da dem Berufungskläger die Erstreckung der Pacht um die minimale Dauer von drei Jahren somit zumutbar ist, brauchen die Interessen des Berufungsbeklagten an einer Pächterstreckung, unter anderem das wirtschaftliche Interesse an der Abnahme seiner Schweinegülle durch den Unterpächter aufgrund des Hofdünger-Abnahmevertrags und die von diesem geltend gemachte Wiederaufnahme der Selbstbewirtschaftung des Pachtgrundstücks, nicht geprüft zu werden.

6.2. Die Berufung bezüglich Pächterstreckung ist demnach abzuweisen und die Dispositivziffer 1 des Entscheids E 101-2015 des Präsidenten des Bezirksgerichts Appenzell I.Rh. vom 4. April 2016, wonach die Pachtdauer bezüglich des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. x um drei Jahre bis zum 30. April 2022 erstreckt wird, ist zu bestätigen.

(...)

Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Präsident als Einzelrichter, Entscheid KE 15-2016 vom 21. November 2016