



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 15. Juli 2014 (400 14 78)

Zivilprozessrecht und landwirtschaftliche Pacht

Art. 204 Abs. 1 ZPO: persönliches Erscheinen von juristischen Personen zu der Schlichtungsverhandlung – Erscheinen eines faktischen Organs oder eines Handlungsbevollmächtigten

LPG: ausserordentliche Kündigung von Pachtverträgen, vorliegend keine übermässige Bindung

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.), Richter Edgar Schürmann; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

A. ____ AG,
vertreten durch Advokat Dr. Roman Schnyder, Steinentorstrasse 13,
PF 204, 4010 Basel,
Klägerin und Berufungsbeklagte

gegen

B. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hans Joos, Via Maistra 24,
7500 St. Moritz,
Beklagte und Berufungsklägerin

Gegenstand

Mietrecht / Pacht

Berufung gegen den Entscheid der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 16. Januar 2014

A. Mit Kaufvertrag vom 25. September 1997 erwarb die A.____AG die Parzelle Nr. 935 des Grundbuchs X.____, wo sie seither eine Pferdesportanlage betreibt. Verkäufer dieser Parzelle war C.____, der geschiedene Ehemann von B.____, der auf dieser Parzelle ebenfalls eine Pferdesportanlage betrieben hatte. Da die Käuferin für den Betrieb der Anlage Land für Pferdeweiden und für den Freiauslauf der Pferde benötigte, wurde im genannten Kaufvertrag vereinbart, dass Pachtverhältnisse für die Parzellen Nr. x, y und z abgeschlossen würden. Diese Parzellen befanden sich im damaligen Zeitpunkt ebenfalls im Eigentum von C.____, welcher diese Grundstücke auf dieselbe Art genutzt hatte. Im Jahre 2005 wurde B.____ im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung ihres Scheidungsverfahrens Eigentümerin dieser verpachteten Parzellen. Nachdem sie die Pachtverhältnisse für diese drei Parzellen kündigte, gelangte die A.____AG als Pächterin mit Klage vom 27. Mai 2013 an das Bezirksgericht Arlesheim und beantragte, es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 27. November 2012 unwirksam sei, eventualiter seien die Pachtverhältnisse nach Ablauf der Kündigungsfrist auf die gesetzliche Maximaldauer von 6 Jahren zu erstrecken. Die Beklagte/Verpächterin beantragte, es sei auf die Klage wegen Ungültigkeit der Klagebewilligung nicht einzutreten, eventualiter sei die Klage abzuweisen, subeventualiter sei das Eventualbegehren auf Erstreckung abzuweisen oder nach richterlichem Ermessen zu erstrecken. Mit Entscheid vom 16. Januar 2014 stellte die Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim fest, dass die Kündigung vom 27. November 2012 unwirksam und somit ungültig sei. Sie erwog, dass die Klagebewilligung gültig zustande gekommen sei, dass das Schreiben der Verpächterin vom 23. Juni 2011 nicht als Kündigung zu qualifizieren sei und dass die Kündigung vom 27. November 2012 nicht zulässig gewesen sei. Auf die ausführliche Begründung wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

B. Mit Eingabe vom 8. April 2014 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, erklärte die Verpächterin Berufung gegen den Entscheid der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 16. Januar 2014. Sie beantragt, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben und auf die Klage sei nicht einzutreten, eventualiter sei die Klage abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für beide Instanzen zulasten der Berufungsbeklagten. Die Berufungsbeklagte moniert in der Berufungsbegründung, die Vorinstanz sei zu Unrecht von der Gültigkeit der Klagebewilligung ausgegangen. Für die Klägerin, eine juristische Person, sei D.____ einzelzeichnungsberechtigt. Diese sei entgegen Art. 204 Abs. 1 ZPO an der Schlichtungsverhandlung nicht persönlich erschienen, weshalb die Berufungsbeklagte säumig gewesen sei und das Schlichtungsgesuch in Anwendung von Art. 206 Abs. 1 ZPO als zurückgezogen gelte. Ein wichtiger Dispensationsgrund im Sinne von Art. 204 Abs. 3 lit. b ZPO sei nicht vorgelegen. Auf die weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit der Gültigkeit der Klagebewilligung wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Die Berufungsklägerin wirft der Vorinstanz weiter Willkür vor, weil diese das Schreiben vom 23. Juni 2011 nicht als Kündigung, sondern als Abmahnung beurteilt habe. Dieses Schreiben stelle eine Kündigung dar, mit welchem die Verpächterin zudem gefordert habe, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werde, wie dies bei Auflösung eines Miet- und Pachtverhältnisses jeweils üblich sei. Diese erste Kündigung sei unangefochten geblieben. Richtigerweise sei diese auf den richtigen Kündigungstermin, d.h. auf zwölf Monate im Herbst 2012 zu konvertieren. Die nochmalige schriftliche Kündigung vom 27. November 2012 habe die Vorinstanz als Kündigung qualifiziert, welche keinen Interpretationsspielraum offen lasse. Auch die Verpächterin habe das Schreiben als Kündi-

gung bezeichnet. Zumindest diese zweite Kündigung vom 27. November 2012 sei zwölf Monate später wirksam geworden bzw. sei auf den gesetzlich zulässigen Frühjahrs- oder Herbsttermin zu konvertieren. Die Berufungsklägerin bringt weiter vor, sie habe als Eventualbegründung geltend gemacht, dass das Pachtverhältnis sittenwidrig und persönlichkeitsverletzend sei. Nur die Pächterin könne bestimmen, wann die Pachtverträge gekündigt werden könnten. Die Vorinstanz habe das Recht unrichtig angewendet, indem sie die übermässige Bindung verneint habe. Die Begründung der Vorinstanz, im landwirtschaftlichen Gewerbe seien langandauernde Pachtverträge üblich, könne so nicht hingenommen werden. Im vorliegenden Fall daure das Pachtverhältnis schon 17 Jahre und ein Ende sei nicht abzusehen. Es liege ein klarer Fall von Ungleichgewicht zwischen den Parteien vor und die Verträge seien übermässig bindend. Unrichtig sei auch die Tatsachenfeststellung der Vorinstanz, die Berufungsklägerin habe keine Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Handlungsfreiheit oder Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz geltend gemacht. Die Vorinstanz habe übersehen, dass die Verpächterin schon im Schreiben vom 23. Juni 2011 auf einen Verkauf hingewiesen und sie in der Parteibefragung angegeben habe, auf den Bedarf von Heu für den Betrieb, in dem sie mitarbeite, angewiesen zu sein. Auf die weiteren Ausführungen in der Berufung wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

C. Mit zusätzlicher Eingabe vom 8. April 2014 beantragte die Berufungsklägerin die unentgeltliche Rechtspflege, welche ihr nach der Nachreichung von entsprechenden Unterlagen und nach Eingang der fakultativen Stellungnahme der Gegenpartei mit Verfügung vom 14. Mai 2014, Ziffer 3, bewilligt wurde mit Rechtsanwalt Dr. Hans Joos als unentgeltlicher Rechtsbeistand.

D. Mit Berufungsantwort vom 16. Juni 2014 beantragt die Pächterin die vollumfängliche Abweisung der Berufung und die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids, unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Berufungsklägerin. Sie bringt vor, die Vorinstanz sei davon ausgegangen, dass es sich bei der rechtsgültig bevollmächtigten E.____, welche für die Pächterin an der Schlichtungsverhandlung erschienen sei, um eine bestens informierte, mit dem Streitgegenstand und dem Geschäftsbetrieb der Pächterin betrauten Person handle, welche überdies zu jedem Vergleichsschluss ermächtigt gewesen sei. Das Vertretungsverhältnis sei rechtsgültig gewesen. Das Vorhandensein eines wichtigen Grundes zur Befreiung des persönlichen Erscheinens habe die Vorinstanz nur als Eventualbegründung aufgeführt und zu Recht bejaht. Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin sei es im Juni 2011 nicht zu einer Kündigung gekommen. Ein wichtiger Grund für eine Kündigung sei nicht vorgelegen, so dass eine Kündigung aus wichtigem Grund ohnehin nichtig gewesen wäre. Die Pachtverhältnisse seien ordentlich derzeit gar nicht kündbar, weswegen die Ausübung des entsprechenden Gestaltungsrechts durch die Berufungsklägerin nicht möglich gewesen sei respektive keine Wirkung entfalten könne. Die Formulierung des Schreibens vom 23. Juni 2011 sei nicht als bedingungslose Ausübung eines Gestaltungsrechts erkennbar. Die Pächterin habe nach Eintreffen dieses Schreibens mit der Verpächterin Kontakt aufgenommen und einen Besprechungstermin vereinbart. Anlässlich dieser Besprechung sei klar geworden, dass keine Kündigung ausgesprochen worden sei. Bei der Kündigung vom 27. November 2012 handle es sich um die erste Kündigung. Hierfür fehle jedoch der ursprüngliche, aber nunmehr von der Verpächterin nicht mehr geltend

gemachte wichtige Grund gemäss Art. 22b lit. c LPG. Diese Kündigung sei daher unwirksam und ungültig. Entgegen der Ansicht der Verpächterin seien die Verträge keineswegs übermässig bindend und weder unsittlich noch nichtig.

E. Mit Verfügung vom 17. Juni 2014 schloss die Präsidentin des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, den Schriftenwechsel und ordnete mit Verfügung vom 20. Juni 2014 den Entscheid aufgrund der Akten an.

F. Mit Eingabe vom 26. Juni 2014 reichte die Berufungsklägerin eine Stellungnahme zur Berufungsantwort ein. Sie verweist auf den Entscheid Bger 4A_387/2013 vom 17. Februar 2014 und macht in diesem Zusammenhang nochmals Ausführungen zum Schlichtungsverfahren, auf welche, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen wird. Sie führt weiter aus, als Eventualbegründung würde sie die folgenden Punkte wie bereits bei der Vorinstanz rügen: Eine Bodenverfestigung bleibe eine Veränderung des Pachtgegenstands gemäss Art. 22a Abs. 1 LPG. Die Pächterin sei mit Schreiben vom 23. Juni 2011 auf die Rückgängigmachung hingewiesen worden und der Pachtvertrag sei auf sechs Monate hin am 27. November 2012 gekündigt worden. Weiter sei das Pachtverhältnis übermässig bindend.

G. Mit Eingabe vom 1. Juli 2014 reichte die Berufungsbeklagte ihrerseits eine Stellungnahme zur Eingabe vom 26. Juni 2014 ein. Sie führt aus, die Berufungsklägerin missverstehe den zitierten Bundesgerichtsentscheid. Weiter macht sie geltend, die Berufungsklägerin habe in der Berufung nicht mehr behauptet, es sei ein wichtiger Grund zur Kündigung vorgelegen und sie habe den vorinstanzlichen Entscheid in diesem Punkt nicht angefochten. Es sei unzulässig, nunmehr diese Behauptung wieder aufzustellen. Auf die weiteren Ausführungen wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1. Gegen einen Endentscheid in vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert von mindestens CHF 10'000.00 kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO Berufung erhoben werden. Mit Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall erreicht. Der angefochtene Entscheid des Bezirksgerichts Arlesheim (neu seit 1. April 2014: Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West) wurde der Beklagten bzw. deren Rechtsvertreter am 20. März 2014 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 8. April 2014 somit eingehalten. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung in der bis 31. März 2014 geltenden Fassung (EG ZPO, SGS 221) ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Bezirksgerichte zuständig, sofern diese nicht in die Zuständigkeit des Präsidiums fallen. Da auch die übrigen Formalien für das Rechtsmittel der Berufung eingehalten sind, ist auf diese einzutreten.

2. Die Berufungsklägerin stellt sich auf den Standpunkt, die Klagebewilligung sei ungültig.

2.1 Das Gericht tritt auf eine Klage oder ein Gesuch ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 Abs. 1 ZPO). In Prozessen, denen ein Schlichtungsversuch vorauszugehen hat, ist das Vorliegen einer gültigen Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde eine Prozessvoraussetzung, die das Gericht von Amtes wegen zu prüfen hat. Die Klagebewilligung selber kann nicht angefochten werden, die beklagte Partei kann deren Gültigkeit jedoch im erstinstanzlichen Verfahren bestreiten (Bger 4A_387/2013 vom 17. Februar 2014, E. 3.2.), wie dies im vorliegenden Fall gemacht wurde. Gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO müssen die Parteien persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen, wobei sie sich von einer Rechtsbeistandin, einem Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson begleiten lassen können (Art. 204 Abs. 2 ZPO). In Art. 204 Abs. 3 ZPO wird sodann geregelt, unter welchen Voraussetzungen eine Partei nicht persönlich erscheinen muss und sich vertreten lassen kann. Bei Säumnis der klagenden Partei gilt das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen und das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschlossen (Art. 206 Abs. 1 ZPO).

Es stellt sich die Frage, ob die Klägerin, eine Aktiengesellschaft, persönlich zur Schlichtungsverhandlung erschienen ist, wie dies in Art. 204 Abs. 1 ZPO vorgeschrieben wird. Diese Pflicht zum persönlichen Erscheinen gilt nicht nur für natürliche Personen, sondern auch für juristische Personen. Für juristische Personen muss an der Schlichtungsverhandlung ein Organ oder zumindest eine mit einer (kaufmännischen) Handlungsvollmacht ausgestattete und zur Prozessführung befugte Person, die überdies mit dem Streitgegenstand vertraut ist, erscheinen, damit die Schlichtung ihren Zweck erfüllen kann. Der Sinn der Schlichtung liegt nämlich darin, vor einer allfälligen Klageeinreichung diejenigen Personen zu einer persönlichen Aussprache zusammen zu bringen, die sich miteinander im Streit befinden und die über den Streitgegenstand auch selber verfügen können (BGE 140 III 70, E. 4.3).

2.2 Es gilt vorab zu prüfen, ob für die klagende Aktiengesellschaft ein Organ zu der Schlichtungsverhandlung erschienen ist. Die Organe geben dem Willen der juristischen Person Ausdruck und handeln für diese (Art. 55 ZGB). Sie sind nicht lediglich Vertreter der juristischen Person, sondern gelten als Teil ihrer Persönlichkeit (BGE 112 II 190; CLAIRE HUGUENIN, in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 4. Aufl., Basel 2010, Art. 55 ZGB, N 6, mit weiteren Hinweisen). Juristische Personen handeln durch ihre statutarischen oder faktischen Organe wie namentlich Verwaltungsräte, Gesellschafter, Vorstandsmitglieder und Direktoren (URS EGLI, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Zürich/St. Gallen 2011, Art. 204 N 5). Als Organ ist nach Massgabe des funktionellen Organbegriffs nicht nur anzusehen, wer de forma zur Erfüllung gesellschaftlicher Aufgaben berufen wird (formelles Organ), sondern auch wer de facto Leitungsfunktionen wahrnimmt bzw. effektiv und in entscheidender Weise an der Bildung des Verbandswillens teilhat, indem er Organen vorbehaltene Entscheide trifft oder die eigentliche Geschäftsführung besorgt und so die Willensbildung der Gesellschaft massgebend mitbestimmt (faktisches Organ). Organ ist somit nicht nur, wer mit der Leitung einer juristischen Person betraut, sondern auch wer damit befasst ist (HUGUENIN, a.a.O., Art. 55 ZGB N 13; HANS MICHAEL RIEMER, in: Berner Kommentar, Bern 1993, Art. 54/55 ZGB, N 28 ff.).

2.3 Zwischen den Parteien ist nicht bestritten, dass zu der Friedensrichter Verhandlung vom 26. April 2013 seitens der Klägerschaft Frau E.____ in Begleitung eines Rechtsanwalts erschienen ist. Gemäss Handelsregisterauszug ist Frau D.____ einziges Mitglied der klägerischen Aktiengesellschaft; E.____ ist nicht als Organ im Handelsregister aufgeführt, so dass auf ihre Funktion innerhalb der Klagpartei näher einzugehen ist. E.____ ist die Mutter von D.____. Sie wurde von der Vorinstanz an der Gerichtsverhandlung als Zeugin angehört, anlässlich welcher sie zur Frage ihrer Funktion im Betrieb der A.____AG aussagte, dass sie, nachdem F.____, der Ehemann ihrer Tochter, vor ca. drei Jahren krank geworden sei, sich sehr eingesetzt und ihre Tochter unterstützt habe. Sie habe sich um alles Administrative wie Buchhaltung und Personal gekümmert, weil ihre Tochter F.____ betreut und gepflegt habe, da er sehr krank gewesen sei. Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle anzufügen, dass D.____ und F.____ am 8. August 2012 heirateten und F.____ kurz darauf am 23. September 2012 starb. Weiter führte E.____ aus, dass sie das Schreiben vom 10. Januar 2006 aufgesetzt habe, welches dann von ihrer Tochter oder F.____ unterschrieben worden sei. In diesem Schreiben hat die Pächterschaft die Verpächterschaft auf den korrekten Pachtpreis hingewiesen sowie darauf, dass die Verpächterin sämtliche bestehenden Pachtverträge mit allen Rechten und Pflichten übernommen habe und die Pachtverträge solange in Kraft seien, wie die Liegenschaft als Pferdesportzentrum betrieben werde. Weiter wurden die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen betreffend der Pachtverträge erläutert. Die Zeugin führte weiter aus, die Kündigung vom 23. Juni 2011 habe sie sofort gesehen, weil sie das Administrative mache. Ihre Tochter habe dann umgehend angerufen und sie selber, ihre Tochter und F.____ hätten dann im Juli 2011 G.____ und H.____ getroffen. Sie hätten diesen gesagt, dass die Parzellen aufgrund des Kaufvertrags unkündbar seien, hätten ihnen alles erklärt, ihr Vorkaufsrecht erwähnt und gesagt, dass sie Interesse am Kauf des Landes hätten. Diese hätten das verstanden und es sei keine Rede mehr von Kündigung gewesen. Im November sei dann die Verkaufsofferte gekommen, leider mit einem überraschenden Preis, mit welchem sie nicht einverstanden gewesen seien. Weiter führte E.____ an der vorinstanzlichen Verhandlung aus, dass sie immer noch in der A.____AG tätig sei. Auf die Frage, weshalb die drei Pachtparzellen notwendig seien, erklärte sie, ohne diese könnten sie nicht mehr existieren. Sie müssten eine gewisse Grösse haben, hätten Schulpferde für die Reitstunden und die Pensionspferde. Der Stall sei einmal auf 60 Pferde ausgerichtet gewesen, jetzt seien es noch 52. Aus finanziellen Gründen könne man nicht reduzieren. Es gebe ein neues Gesetz, dass die Pferde jeden Tag Auslauf haben müssten. Wegen des Tierschutzes hätte ein Teil der Parzelle verfestigt werden müssen.

E.____ hat glaubhaft ausgeführt, dass F.____ vor ca. drei Jahren krank geworden sei, sich ihre Tochter um ihn gekümmert und ihn gepflegt habe und sie selber sich seither im Betrieb eingesetzt und ihre Tochter unterstützt habe. Aus den Aussagen von E.____ geht hervor, dass diese aktiv in der A.____AG mitarbeitet indem sie sich um die Administration und das Personal kümmert. Auch war sie an der Sitzung mit G.____ und H.____ betreffend Schreiben vom 23. Juni 2011 dabei. Sie unterstützt ihre Tochter D.____, das alleinige und einzelzeichnungsberechtigte Mitglied der A.____AG, und führt deren Geschäfte mit. Dies insbesondere in der Zeit, in welcher sich die Tochter um den erkrankten F.____ kümmerte und auch in der für ihre Tochter schweren Zeit nach dessen Tod. Dass E.____ aktiv in der A.____AG mitarbeitet, geht auch aus dem Kontrollrapport des Tierschutzes beider Basel hervor. Diesen Rapport vom 12. März 2010 hat

E.____ unterzeichnet (dies ergibt sich aus dem Vergleich der Unterschriften auf dem Kontrollrapport und auf dem Rückschein der Post für die vorinstanzliche Zeugenvorladung), so dass davon ausgegangen werden kann, dass am besagten Kontrolltag nur sie auf dem Pferdesportzentrum anwesend war und nicht ihre Tochter. Aus dem Handelsregisterauszug geht hervor, dass nach dem Ausscheiden verschiedener Organe ab dem Jahr 2000 nur noch D.____ und deren späterer Ehemann F.____ im Verwaltungsrat der A.____AG waren. F.____ wurde dann im Jahr 2005 im Handelsregister in seiner Funktion als Delegierter mit Kollektivunterschrift zu zweien ebenfalls gelöscht und gleichzeitig D.____ zur Einzelunterschrift ermächtigt. Seit dem Jahr 2005 ist D.____ somit einziges formelles Organ der Aktiengesellschaft. Indem E.____ seit rund drei Jahren für ihre Tochter einspringt, sich um das Administrative und das Personal kümmert, an der Besprechung mit G.____ und H.____ dabei war und für die Konten der A.____AG gemäss Ausführungen in der Replik vom 5. September 2013, S. 4, unterschriftsberechtigt ist, besorgt sie die eigentliche Geschäftsführung, nimmt Leitungsfunktionen wahr und bestimmt so die Willensbildung der Gesellschaft massgebend mit, zumal es kein anderes formelles Organ in der Gesellschaft gibt, welches D.____ in jener Zeit, in welcher sie mit der Pflege von F.____ absorbiert war, die Geschäfte hätte weiterführen können. Dass F.____ als ehemaliges Organ die Geschäfte aufgrund seiner Krankheit nicht führen konnte, braucht nicht weiter ausgeführt zu werden. Aus den Aussagen von E.____ geht zudem hervor, dass sie über die finanziellen Verhältnisse der A.____AG Bescheid weiss. Das Kantonsgericht gelangt gestützt auf diese Ausführungen zum Schluss, dass E.____ faktisches Organ der klägerischen Aktiengesellschaft ist und durch ihre Teilnahme an der Schlichtungsverhandlung die Voraussetzung des persönlichen Erscheinens gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO erfüllt ist.

2.4 Selbst wenn E.____ nicht als faktisches Organ betrachtet würde, wäre die Voraussetzung gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO aufgrund der ausgestellten Handlungsvollmacht dennoch erfüllt. Soweit sich die Verpächterin auf den Standpunkt stellt, dass D.____ persönlich zur Schlichtungsverhandlung hätte erscheinen müssen, ist festzuhalten, dass weder in der ZPO noch im zitierten Bundesgerichtsentscheid vorgeschrieben wird, dass ein im Handelsregister eingetragenes Mitglied persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen muss. Vielmehr ist entsprechend dem Bundesgericht die Pflicht zum persönlichen Erscheinen gemäss Art. 204 Abs. 1 ZPO bei juristischen Personen auch dann erfüllt, wenn eine mit einer (kaufmännischen) Handlungsvollmacht ausgestattete und zur Prozessführung befugte Person, die überdies mit dem Streitgegenstand vertraut ist, bei der Schlichtungsverhandlung anwesend ist (BGE 140 III 70, E. 4.3). Soll eine Handlungsvollmacht zur Prozessführung ermächtigen, ist diese Befugnis gemäss Art. 462 Abs. 2 OR ausdrücklich zu erteilen. Im vorliegenden Fall hat die einzelzeichnungsberechtigte D.____ am 22. April 2013 eine Vollmacht ausgestellt, mit welcher sie E.____ bevollmächtigte, die Interessen von D.____ und diejenigen der A.____AG an der Verhandlung vor dem Friedensrichteramt Binningen vom 26. April 2013 in Sachen Klage Nr. Y.____ zu vertreten. D.____ ist einzelzeichnungsberechtigt und konnte daher die ausgestellte Vollmacht alleine unterzeichnen, dies im Unterschied zu dem in BGE 140 III 70 behandelten Fall, wo der Vollmachtgeber nur Kollektivunterschrift zu zweien besass. Die Vollmacht ermächtigte E.____ sodann explizit zur Vertretung der Interessen der Klägerin an der friedensrichterlichen Verhandlung vom 26. April 2013 im Verfahren Nr. Y.____ (Schlichtungsverfahren in der vorliegenden Streitigkeit). Es liegt somit eine gültige Handlungsvollmacht im Sinne von Art. 462 Abs. 2 OR für

E.____ zur Vertretung an der friedensrichterlichen Verhandlung vor. Es kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass diese Vollmacht dem Friedensrichter vorlag, ist doch auf der Klagebewilligung hinter dem Namen von E.____ der Zusatz „bevollmächtigt“ vermerkt. Dass es sich bei E.____ um eine mit dem Streitgegenstand vertraute Person handelt, geht aus den vorstehenden Erwägungen hervor, insbesondere weil sie aktiv in der A.____AG mitarbeitet, sich um die Administration und das Personal kümmert, an der Sitzung mit G.____ und H.____ betreffend Kündigung vom 23. Juni 2011 dabei war und den Rapport vom 12. März 2010 des Tierschutzes unterzeichnete. Aus der vorinstanzlichen Zeugenbefragung ergibt sich, dass sie bestens Bescheid über die ausgesprochene Kündigung wusste, die Gesetze betreffend Tierschutz kannte wie auch die Massnahmen, welche diesbezüglich ergriffen werden mussten, und sie auch über die finanziellen Angelegenheiten der Gesellschaft informiert ist. Sie war und ist mit dem vorliegenden Streitgegenstand bestens vertraut. E.____ war zudem entsprechend der Erklärung von D.____ (Beilage 12 zur Replik vom 5. September 2013) befugt, an der Friedensrichterverhandlung sämtliche Entscheidungen ohne Rücksprache zu treffen. An der vorinstanzlichen Verhandlung sagte D.____, jeder Vergleich, welcher an der Schlichtungsverhandlung unterzeichnet worden wäre, wäre gültig gewesen. E.____ nahm somit mit einer rechtsgültigen Handlungsvollmacht an der Schlichtungsverhandlung teil, war für diese explizit zur Prozessführung befugt, wusste über den Streitgegenstand bestens Bescheid und war befugt, einen Vergleich abzuschliessen. Bezüglich der Friedensrichterverhandlung sagte sie aus, sie habe die Vollmacht an der Verhandlung abgegeben und es sei kein Thema gewesen, dass sie dort anwesend gewesen sei und nicht ihre Tochter. Von der Gegenseite seien H.____ und G.____ anwesend gewesen und nachträglich sei noch I.____, eine Bekannte von diesen, gekommen. Sie sei gefragt worden, ob es in Ordnung sei, wenn I.____ dabei sei, was sie bejaht habe. Es sei auch bei I.____ kein Thema gewesen, dass E.____ an der Verhandlung gewesen sei; sie hätten sich gegenseitig akzeptiert. Sie hätten dann diskutiert und der Friedensrichter habe Vergleichsmöglichkeiten vorgeschlagen. Die Gegenpartei hat denn auch nie behauptet, Vergleichsgespräche seien nicht möglich gewesen, weil E.____ nicht mit dem Streitgegenstand vertraut gewesen wäre. Die Schlichtungsverhandlung erfüllte somit ihren Zweck. Durch die Teilnahme von E.____ an der Schlichtungsverhandlung ist die Voraussetzung von Art. 204 Abs. 1 ZPO entsprechend diesen Erwägungen erfüllt, auch wenn E.____ keine faktische Organfunktion zukommen würde. Folglich liegt kein Säumnis der Klagpartei vor und das Schlichtungsverfahren war daher auch nicht als gegenstandslos abzuschreiben; vielmehr liegt eine gültige Klagebewilligung vor.

Die Frage, ob für D.____ ein Dispensationsgrund nach Art. 204 Abs. 3 lit. b ZPO für die Teilnahme an der Schlichtungsverhandlung vorlag, braucht daher nicht mehr geprüft zu werden. Ebenso ist auf die Frage der vorgängigen Orientierung gemäss Art. 204 Abs. 4 ZPO nicht weiter einzugehen, nachdem die Berufungsklägerin in ihrer Berufung unter Ziffer 6e, S. 5, explizit erklärte, die diesbezügliche Begründung der Vorinstanz werde nicht angefochten.

3. Die Berufungsklägerin moniert die Beurteilung der Vorinstanz, wonach das Schreiben vom 23. Juni 2011 bloss als Abmahnung und nicht als Kündigung zu verstehen sei.

3.1 Das Schreiben vom 23. Juni 2011 trägt den Titel „*Kündigung Pachtvertrag Parzelle Nr. x, y, z*“. Im Schreiben wird sodann ausgeführt, sie hätten sich entschlossen, das Land zu verkau-

fen und seien dieses daher besichtigen gewesen. Es habe sie der Schlag getroffen, als sie gesehen hätten, dass das Grundstück, welches sie als grüne Wiese in Erinnerung hatten, jetzt wie ein Parkplatz aussehe. Die Pächterin hätte ohne Zustimmung der Verpächter den Boden mit Mergel und Steinen befestigt. Nach Rücksprache mit dem Landwirtschaftszentrum und dem Bauernverband seien sie alle der Meinung das Pachtverhältnis per sofort (auf 1. Oktober 2011) zu beenden. Die Veränderung sei bis 20. Juli 2011 rückgängig zu machen, ansonsten sie sich gezwungen sähen, rechtliche Schritte einzuleiten wegen illegalem Bauvorhaben, Schadenersatz für Verschlechterungen des Bodens, Sachbeschädigung, anderer Nutzungswert etc. Bis ein Käufer gefunden werde, werde das Land ab 1. Oktober 2011 in Eigenarbeit von der Verpächterschaft bewirtschaftet.

3.2 Die Vorinstanz führte unter Erwägung 2.1 aus, eine Kündigung sei ein Gestaltungsrecht, mit welchem eine Person durch einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung ein Recht aufheben könne. Die Ausübung des Gestaltungsrechts könne grundsätzlich nicht an Bedingungen geknüpft werden, da dies eine unzumutbare Unsicherheit für den Empfänger derselben bedeuten würde, gleichzeitig sei die einmal ausgesprochene Kündigung unwiderruflich. Die Vorinstanz erwog weiter unter Ziffer 2.1.4, das Schreiben vom 23. Juni 2011 trage zwar den Titel „Kündigung“, dennoch sei der exakte Wortlaut genauer zu beleuchten. G.____ halte fest, sie seien *„alle der Meinung, unser Pachtverhältnis per sofort (auf 1. Oktober 2011 -> landwirtschaftliche Frist) zu beenden“*. Die Formulierung *„wir sind der Meinung...“* sei jedoch nicht als wirksame Willenserklärung, wie es eine Kündigung erfordere, zu qualifizieren. Eine Kündigung müsse klar und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht werden, da es für den Empfänger der Kündigung diesbezüglich keine Unsicherheit geben dürfe. Auch der Verweis auf rechtliche Schritte, falls die Bodenbefestigung nicht zurückgebaut werde, spreche für eine blosser Androhung der Kündigung. Selbst die Beklagte bezeichne das Schreiben als Abmahnung. Im Weiteren sei der Klägerin im Schreiben vom 23. Juni 2011 Frist bis 20. Juli 2011 gesetzt worden, um die Veränderung rückgängig zu machen, andernfalls rechtliche Schritte eingeleitet werden müssten. Nachdem die Klägerin dieser Aufforderung unbestrittenermassen nicht nachgekommen sei, sei die Beklagte nach dem 1. Oktober 2011 nicht eingeschritten und es sei nicht moniert worden, dass die Klägerin auf den fraglichen Parzellen weiterhin die A.____AG betrieben habe. Die Beklagte habe auch zu keinem Zeitpunkt ein Ausweisungsbegehren gestellt. Sie habe sich erst wieder mit Schreiben vom 27. November 2012 gemeldet. In dieser doch längeren Zeitspanne von Juni 2011 bis November 2012 habe die Klägerin davon ausgehen dürfen, dass die Beklagte die „Kündigung“ nicht aufrecht erhalte resp. ihr Schreiben vom 23. Juni 2011 nicht als Kündigung betrachtet habe. Im Übrigen werde auch der Vorwurf der Beklagten, die Klägerin habe sich gegen die „Kündigung“ vom 23. Juni 2011 nicht gewehrt, einerseits von der Klägerin selbst bestritten, andererseits lege die Zeugin E.____ anlässlich der Hauptverhandlung glaubhaft dar, dass sie unmittelbar nach Eingang des besagten Schreibens telefoniert und sich anschliessend zu dritt mit den Gebrüder G.____ und H.____ getroffen hätten, um die Angelegenheit zu diskutieren.

3.3 Die Berufungsklägerin bringt vor, ab dem 23. Juni 2011 sei die Pächterin in einem gekündigten Verhältnis gestanden. Dass der Pachtzins bis zum Ende habe bezahlt werden müssen, ändere an dieser Betrachtungsweise nichts. Die Vorinstanz leite aus dem Satz *„alle der Mei-*

nung, unser Pachtverhältnis per sofort... zu beenden“ ab, dass Pächter und Verpächterin gleicher Meinung seien. Diese Begründung sei willkürlich. Die Verpächterin sei damals nicht anwaltlich vertreten gewesen und habe das Schreiben laienhaft formuliert. Der zitierte Satz beziehe sich entgegen der Begründung der Vorinstanz nicht auf die Vertragsparteien, sondern allein auf die Familie B./G./H.____. Die Pächterin habe aus dem weiteren Text sehr wohl erkennen können, dass es die Verpächterin mit der Kündigung ernst gemeint habe. Zudem habe die Verpächterin gefordert, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werde, wie dies bei Auflösung des Miet- und Pachtverhältnisses jeweils üblich sei. Unbestrittenermassen sei diese erste Kündigung unangefochten geblieben. Richtigerweise sei sie auf den richtigen Kündigungstermin, d.h. auf 12 Monate im Herbst 2012, zu konvertieren.

3.4 Das Kantonsgericht schliesst sich den Ausführungen der Vorinstanz an, welche vorstehend unter Ziffer 3.2 aufgeführt sind. Der Berufungsklägerin kann nicht gefolgt werden, wenn sie ausführt, die Vorinstanz leite aus dem zitierten Satz ab, dass Pächter und Verpächter gleicher Meinung seien, da sich in der vorinstanzlichen Begründung keine solche Ausführung befindet. Die Vorinstanz hat lediglich ausgeführt, die Formulierung „*wir sind der Meinung...*“ sei nicht als eine wirksame Willenserklärung, wie es eine Kündigung erfordere, zu qualifizieren, da eine Kündigung klar und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht werden müsse und es diesbezüglich keine Unsicherheit geben dürfe. Die Formulierung des gesamten Satzes lautet folgendermassen: „*Nach Rücksprache mit dem Landwirtschaftszentrum Basel Land, Abteilung Boden und Pachtrecht, zusätzlich noch mit dem schweizerischen Bauernverband, Abteilung Rechtsberatung Pachtverträge, sind wir alle der Meinung unser Pachtverhältnis per sofort (auf 1. Oktober 2011 -> Landwirtschaftliche Frist) zu beenden*“. Diese Formulierung ist auch nach Auffassung des Kantonsgerichts nicht klar und unmissverständlich. So geht nicht eindeutig hervor, ob das Pachtverhältnis per 1. Oktober 2011 gekündigt wird, oder ob man aufgrund der rechtlichen Beratungen beim Landwirtschaftszentrum und beim Bauernverband davon ausgeht, dass man berechtigt wäre, das Pachtverhältnis per sofort zu beenden und sich das noch überlegt. Insbesondere im Zusammenhang mit der Kritik in diesem Schreiben, dass die Pächterin ohne Zustimmung den Boden mit Mergel und Steinen befestigt habe und der Aufforderung, diese Veränderung bis 20. Juli 2011 rückgängig zu machen, kann die zitierte Formulierung im Gesamtzusammenhang durchaus dahingehend verstanden werden, dass wenn die Veränderung bis zum 20. Juli 2011 nicht rückgängig gemacht werde, in der Folge das Pachtverhältnis per 1. Oktober 2011 beendet wird. Denn wird ein Pachtverhältnis gekündigt, wird das Rückgängigmachen von vorgenommenen Veränderungen üblicherweise auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses verlangt und nicht auf einen beliebigen Termin davor. Indem die Verpächterin den Rückbau per 20. Juli 2011 verlangt und bei Nichteinhalten dieser Frist rechtliche Schritte androht, für die Kündigung jedoch den Termin auf 1. Oktober 2011 erwähnt, und dann auch noch die Formulierung „*sind wir alle der Meinung...*“ verwendet, liegt keine klar und unmissverständlich ausgedrückte Kündigung vor. Da Kündigungen bedingungslos sein müssen, kann das Schreiben auch nicht als Kündigung für den Fall angesehen werden, dass bis 20. Juli 2011 die Veränderung nicht rückgängig gemacht wird, da dies eben gerade eine bedingte Kündigung darstellen würde. Vielmehr hätte dann nach unbenutztem Ablauf dieses Termins nach dem 20. Juli 2011 gekündigt werden müssen.

3.5 Aber auch aufgrund des Verhaltens der Verpächterin nach dem Schreiben vom 23. Juni 2011 ist nicht von einer Kündigung auszugehen. Wie bereits die Vorinstanz ausführte, ist die Pächterin der Aufforderung der Rückgängigmachung unbestrittenermassen nicht nachgekommen und die Verpächterin ist nach dem angeblichen Kündigungstermin vom 1. Oktober 2011 nicht eingeschritten und hat weder moniert, dass die Pächterin die fraglichen Parzellen weiterhin betrieb, noch hat sie ein Ausweisungsbegehren gestellt. Sie hat sich erst wieder mit dem Schreiben vom 27. November 2012 gemeldet und in dieser Zeitspanne vom 23. Juni 2011 bis zum 27. November 2012 die Pachtzinse widerspruchslos entgegengenommen und das Pachtverhältnis unbeanstandet weiter laufen lassen, so dass auch aufgrund dieses Verhaltens davon auszugehen ist, dass die Verpächterin das Schreiben vom 23. Juni 2011 nicht als Kündigung betrachtete. Auch aus dem Kündigungsschreiben vom 27. November 2012 kann abgeleitet werden, dass die Verpächterin das Schreiben vom 23. Juni 2011 nicht als Kündigung verstanden hat. Denn hätte die Verpächterin das Schreiben vom 23. Juni 2011 als Kündigung verstanden, hätte sie später nicht noch einmal gekündigt. Zudem bezieht sie sich in der Kündigung vom 27. November 2012 explizit auf das Schreiben vom 23. Juni 2011, und führte aus, in jenem Schreiben sei eine Frist bis zum 20. Juli 2011 angesetzt worden, um die Veränderung rückgängig zu machen. Diese Frist sei längst abgelaufen und die Veränderungen würden weiterhin bestehen. Die Kündigung vom 27. November 2012 wurde dann explizit auf Art. 22b lit. c des Bundesgesetzes über landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) abgestützt. Art. 22b lit. c LPG berechtigt den Verpächter zu kündigen, wenn der Pächter trotz schriftlicher Ermahnung beziehungsweise Aufforderung des Verpächters eine Erneuerung oder Änderung, welche die Bewirtschaftungspflicht verletzt und die der Pächter ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters vorgenommen hat, nicht innert angemessener Frist rückgängig macht. Indem sich die Verpächterin in der Kündigung vom 27. November 2012 betreffend Frist und Rückgängigmachung auf das Schreiben vom 23. Juni 2011 bezieht, macht sie implizit kund, dass sie dieses Schreiben als Ermahnung bzw. Aufforderung im Sinne von Art. 22b LPG verstanden hat und nicht als Kündigung, was auch aus dem vorgenannt beschriebenen Verhalten der Verpächterin nach dem 1. Oktober 2011 hervorgeht. Eine Abmahnung im Sinne von Art. 22b LPG und eine Kündigung konnten nicht gleichzeitig im selben Schreiben vom 23. Juni 2011 erfolgen, da dies auf eine bedingte Kündigung hinauslaufen würde, was nicht möglich ist, da Kündigungen bedingungslos sein müssen (siehe auch Erwägung 3.4 hiervor).

3.6 Selbst wenn das Schreiben vom 23. Juni 2011 als Kündigung zu betrachten wäre, muss davon ausgegangen werden, dass nach der darauf folgenden Besprechung zwischen D.____, E.____ und F.____ mit G.____ und H.____, welche E.____ an der Zeugenbefragung geschildert hat, an der umstrittenen Kündigung nachträglich nicht mehr festgehalten wurde, ansonsten das Verhalten der Verpächterin und die Kündigung vom 27. November 2012 in Widerspruch dazu stehen würde.

3.7 Aufgrund dieser Ausführungen gelangt das Kantonsgericht, wie bereits die Vorinstanz, ebenfalls zum Schluss, dass das Schreiben vom 23. Juni 2011 nicht als Kündigung zu qualifizieren ist. Hingegen ist die Kündigung vom 27. November 2012 als solche zu verstehen. Dies hat bereits die Vorinstanz festgehalten, was im Berufungsverfahren von keiner Partei moniert wurde.

4. Die Berufungsklägerin macht geltend, das Pachtverhältnis sei sittenwidrig und persönlichkeitsverletzend und daher von vornherein nichtig.

4.1 Die Vorinstanz führte unter den Erwägungen 3.1 bis 3.2 aus, Verträge, die eine Partei übermässig binden, seien unzulässig und gemäss Art. 20 OR nichtig. Dabei sei auf die Intensität und die Dauer der Bindung abzustellen. Eine übermässige Bindung liege insbesondere dann vor, wenn für eine Partei eine vertragliche Beschränkung der wirtschaftlichen Handlungsfreiheit bestehe oder der Verpflichtete in einem Masse eingeschränkt werde, dass die Grundlage seiner wirtschaftlichen Existenz gefährdet sei. Vorliegend seien die Pachtverträge über die drei fraglichen Parzellen vor 16 Jahren abgeschlossen worden. Im landwirtschaftlichen Gewerbe seien langandauernde Pachtverträge üblich, zumal die entsprechenden Anlagen meist die wirtschaftliche Grundlage des Pächters bilden würden. Diese Gegebenheit finde beispielsweise in Art. 7 LPG ihren Ausdruck, wonach die erste Pachtdauer für landwirtschaftliches Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre betrage; gemäss Art. 9 LPG (recte: Art. 8 LPG) gelte der Pachtvertrag in der Regel unverändert jeweils für weitere sechs Jahre. Es könne daher zu Recht davon ausgegangen werden, dass jahrzehntelange Pachtverhältnisse eher die Regel als die Ausnahme seien. Die Verpächterin mache keine Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Handlungsfreiheit oder gar eine Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz geltend; beides sei denn auch nicht ersichtlich, sei sie doch berechtigt, einerseits das Land zu verkaufen und andererseits bei einer allfälligen Zonenänderung die Kündigung auszusprechen, letzteres ebenso beim Vorliegen von ausserordentlichen Gründen. Auch in der Nutzung könne nicht von einer Einschränkung gesprochen werden, da sie das Land nicht selber benötige. Das an der Hauptverhandlung vorgebrachte Argument, sie brauche Heu, sei bisher kein Prozessthema gewesen und gänzlich unbewiesen. Die Klausel, dass die Pachtverträge solange in Kraft bleiben, „als die gekaufte Liegenschaft als Pferdesportzentrum betrieben wird“, führe aufgrund des Gesagten nicht zu einer übermässigen Bindung der Parteien und sei somit zulässig. Damit dürfe eine ordentliche Kündigung in Einhaltung des Vertrages vom 25. September 1997 solange nicht ausgesprochen werden, als auf den Parzellen das Pferdesportzentrum betrieben werde, mit Ausnahme der Kündigungsmöglichkeiten zufolge Umzonung der Grundstücke in die Wohnzone oder Wohn-/Gewerbezone. Da das Pferdesportzentrum unbestrittenmassen noch immer in Betrieb sei und keine Umzonung stattgefunden habe, erweise sich die Kündigung vom 27. November 2012 als unwirksam.

4.2 Die Berufungsklägerin führt aus, die Gründe für das nichtige Vertragsverhältnis liege in der Formulierung zur Kündigungsmöglichkeit im Kaufvertrag vom 25. September 1997, welchen sie im Scheidungsverfahren habe übernehmen müssen und die laute: „Demgemäss bleiben die Pachtverträge solange in Kraft, als die gekaufte Liegenschaft als Pferdesportzentrum betrieben wird“. Die Formulierung stamme nicht von ihr, weshalb ihr das „in dubio contra stipulatorem“ nicht entgegengehalten werden könne. Ob das Vertragsverhältnis gekündigt werden könne, hänge nur von der Pächterin ab und nur sie könne den Zeitpunkt der Kündigung bestimmen, was sie in den Rechtsschriften mehrmals deutlich gemacht habe. Das könne Jahrzehnte dauern, denn es seien nicht die geringsten Anzeichen vorhanden, dass der Betrieb der Pächterin in naher oder ferner Zukunft aufgegeben werde. Die Begründung der Vorinstanz, im landwirtschaftlichen Gewerbe seien langandauernde Pachtverträge üblich, könne so nicht hingenom-

men werden. Im vorliegenden Fall daure das Pachtverhältnis schon 17 Jahre und ein Ende sei nicht abzusehen. Es liege ein klarer Fall von Ungleichgewicht zwischen den Parteien vor und die Verträge seien übermässig bindend. Die Begründung der Vorinstanz, die Berufungsklägerin habe keine Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Handlungsfreiheit oder Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz geltend gemacht, sei eine unrichtige Tatsachenfeststellung. Die Verpächterin habe schon im Schreiben vom 23. Juni 2011 auf einen Verkauf hingewiesen und in der Parteibefragung angegeben, auf den Bedarf von Heu für den Betrieb, in dem sie mitarbeite, angewiesen zu sein. Die Verpächterin wolle aufgrund ihrer finanziellen Lage die Parzellen verkaufen, wobei die Pächterin ein Vorkaufsrecht habe.

4.3 Das Kantonsgericht schliesst sich den Ausführungen der Vorinstanz an, welche in Erwägung 4.1 hiervor ausgeführt werden. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, sind im landwirtschaftlichen Gewerbe langandauernde Pachtverträge üblich, zumal die landwirtschaftlichen Anlagen meist die wirtschaftliche Grundlage des Pächters bilden. So ist im LPG eine erste Pachtdauer für landwirtschaftliche Gewerbe von mindestens neun Jahren und für einzelne Grundstücke von mindestens sechs Jahren vorgesehen (Art. 7 LPG), und die Fortsetzung beträgt jeweils weitere sechs Jahre (Art. 8 LPG). Langjährige Pachtverhältnisse sind somit eher die Regel. Für den vorliegenden Fall ist hinsichtlich der geltend gemachten übermässigen Bindung näher auf den Kaufvertrag vom 25. September 1997 einzugehen, in welchem sich unter dem Titel „IV. Allgemeine Bestimmungen“ in Punkt 2 (S. 7 f.) folgende Vereinbarung befindet:

„Die Käuferin wird nach Antritt der Kaufsache das Reitsportzentrum selber betreiben. Dabei werden für den Betrieb weitere Liegenschaften benötigt, die sich in unmittelbarer Nähe der gekauften Liegenschaft befinden und die ebenfalls dem Verkäufer gehören. Die Liegenschaften, um welche es im einzelnen geht, sind in diesem Vertrag als Anhang II beigeheftet. Die Parteien verpflichten sich, bezüglich dieser Liegenschaften Pachtverträge abzuschließen, wobei der Verkäufer als Verpächter und die Käuferin als Pächterin auftritt. Die Pachtverträge bleiben so lange in Kraft, als die gekaufte Liegenschaft als Pferdesportzentrum betrieben wird. Sie können von beiden Parteien unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist und jeweils auf das Ende eines Kalenderjahres, gekündigt werden, falls die gekaufte Liegenschaft und die gepachteten Liegenschaften im Rahmen einer Zonenplanänderung von der jetzigen Landwirtschaftszone in eine Wohnzone oder Wohn/Gewerbezone umgezont werden sollten. Im weiteren enthalten die Pachtverträge ein Vorkaufsrecht der Käuferin an den gepachteten Liegenschaften. Schliesslich ist die Käuferin berechtigt, auf den gepachteten Liegenschaften diejenigen Bauten und Einrichtungen zu erstellen, welche die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen zulassen.“

Auf der mit Kaufvertrag vom 25. September 1997 veräusserten Liegenschaft hat bereits der Verkäufer eine Reitsportanlage betrieben. Für den Betrieb einer solchen Anlage wird Land für Pferdeweiden und für den Freiauslauf der Pferde benötigt, was beide Vertragsparteien wussten. In der zitierten Klausel haben sie daher festgehalten, dass für den Betrieb weitere Liegenschaften benötigt werden, die sich in unmittelbarer Nähe der gekauften Liegenschaft befinden, wozu auch die im vorliegenden Verfahren fraglichen Parzellen gehören (diese sind im Anhang II des Kaufvertrages aufgeführt). Aufgrund der Notwendigkeit dieser Parzellen wurde bereits im Kaufvertrag selber festgehalten, dass sie verpachtet werden und die Pachtverträge solange in Kraft bleiben, als das Reitsportzentrum betrieben wird. Die Pachtverträge können daher nicht isoliert

vom Kaufvertrag betrachtet werden, vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass die zitierte Vertragsklausel betreffend die Pachtverträge Bedingung für den Abschluss des Kaufvertrags war, könnte die Pächterin ihre Reitsportanlage doch ohne diese Pachtparzellen aufgrund fehlendem Auslaufs für die Pferde nicht betreiben. Da den Vertragsparteien klar war, dass die Pachtparzellen für den Betrieb der Pferdesportanlage unerlässlich sind, wurde diese Klausel bewusst in den Kaufvertrag aufgenommen und die Dauer der Pachtverträge an den Betrieb dieser Pferdesportanlage geknüpft. Dass die Berufungsklägerin damals nicht Vertragspartei war, sondern erst im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung in der Scheidung Eigentümerin der fraglichen drei Pachtparzellen wurde, ändert am Inhalt der Verträge und deren Auslegung nichts, da die Berufungsklägerin in die bestehenden Pachtverträge mit sämtlichen Rechten und Pflichten eingetreten ist (Art. 14 LPG). Im Zusammenhang mit der geltend gemachten übermässigen Bindung ist auch zu beachten, dass gemäss der zitierten Klausel bei einer Umzonung der Liegenschaften von der jetzigen Landwirtschaftszone in eine Wohnzone oder Wohn-/Gewerbezone die Pachtverträge gekündigt werden können. Wird entsprechend diesen Ausführungen nebst der Notwendigkeit der Pachtverträge auch der Kaufvertrag selber mit einem Kaufpreis von CHF 1.8 Mio. berücksichtigt, sowie die Kündigungsmöglichkeit der Pachtverträge bei einer Umzonung in die Wohnzone oder die Wohn-/Gewerbezone, ist kein Ungleichgewicht und keine übermässige Bindung zu erkennen, zumal die Pachtverträge – wie die Vorinstanz ausführte – auch beim Vorliegen von ausserordentlichen Gründen gekündigt werden können.

4.4 Im Zusammenhang mit ihrer wirtschaftlichen Handlungsfreiheit oder Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz führt die Verpächterin aus, sie wolle aufgrund ihrer finanziellen Lage diese Parzellen verkaufen. Die Verpächterin ist berechtigt, ihr Land zu verkaufen, was auch bereits die Vorinstanz festgehalten hat; das Vorkaufsrecht der Pächterin steht dem nicht entgegen. Eine Einschränkung der wirtschaftlichen Handlungsfreiheit oder Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz im Zusammenhang mit einem Verkauf der Parzellen ist daher nicht ersichtlich. An der vorinstanzlichen Verhandlung brachte die Verpächterin erstmals vor, sie brauche die Parzellen wegen des Heus. Kommt ihr dieses Argument erst an der Hauptverhandlung in den Sinn – notabene nach durchgeführtem doppeltem Schriftenwechsel – kann es sich diesbezüglich kaum um eine ernsthafte Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Handlungsfreiheit oder gar um eine Existenzgefährdung handeln, ansonsten dieses Argument bereits in den Rechtsschriften gewichtig vorgebracht worden wäre. Zudem ist diese Behauptung gänzlich unbewiesen geblieben. Im Übrigen widerspricht sich die Verpächterin selber, wenn sie einerseits ausführte, sie wolle die Parzellen verkaufen und andererseits vorgibt, wegen des Heus auf die Parzellen angewiesen zu sein, steht ihr doch das Heu nach einem Verkauf auch nicht zur Verfügung.

4.5 Das Kantonsgericht gelangt aufgrund dieser Erwägungen zum Schluss, dass die Pachtverträge nicht übermässig bindend oder persönlichkeitsverletzend und somit nicht sittenwidrig sind. Die Verpächterin kann sich folglich nicht auf die Nichtigkeit der Verträge berufen.

5. Die Berufungsklägerin macht in der Berufung keine Ausführungen zur Kündigung vom 27. November 2012 bzw. den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz. Sie schreibt lediglich, dass zumindest diese Kündigung vom 27. November 2012 zwölf Monate später wirksam geworden sei bzw. auf den zulässigen Frühjahres- oder Herbsttermin zu konvertieren wäre (Be-

rufung vom 8. April 2014, Ziffer II.10, S. 9). Es ist fraglich, ob die Berufungsklägerin diesbezüglich mit der Berufung vom 8. April 2014 den vorinstanzlichen Entscheid moniert und sich mit diesem hinreichend auseinandergesetzt hat. Die Ausführungen in der Eingabe vom 26. Juni 2014 erfolgten nach Ablauf der Berufungsfrist und somit verspätet. Da sich die Verpächterin in der Berufung auf den Standpunkt stellt, die Kündigung vom 27. November 2012 sei wirksam, wird auf diese dennoch kurz eingegangen.

5.1 Die Vorinstanz führte unter Erwägung Ziffer 4.1 und 4.2 aus, die Pächterin sei in Ziffer IV.2 des Kaufvertrages vom 25. September 1997 berechtigt worden, „auf den gepachteten Liegenschaften diejenigen Bauten und Einrichtungen zu erstellen, welche die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen zulassen“. Im März 2010 habe der Tierschutz beider Basel die ungenügende Bodenqualität auf den fraglichen Parzellen beanstandet, worauf die Pächterin im gleichen Jahre den Untergrund auf einem Teil der drei Pachtobjekte mit Sand und Kies verfestigt habe. Das Bauinspektorat habe am 28. Juni 2010 festgestellt, dass die vorgesehene Verfestigung einen artgerechten Auslauf ermögliche, sich nur unbedeutend auf Raum und Umwelt auswirke und deshalb nicht der Baubewilligungspflicht unterliege. Ferner werde in diesem Schreiben festgehalten, dass die Einwilligung für das geplante Projekt von der Grundeigentümerin vorliege. Es könne somit festgestellt werden, dass die von der Klägerin vorgenommene Bodenverfestigung aufgrund der Beanstandung des Tierschutzes beider Basel nicht nur geboten und notwendig, sondern gemäss Meinung der zuständigen Behörde auch bau- und zonenrechtlich konform gewesen sei und keine zusätzliche Bewilligung erfordert habe. Überdies sei das Vorgehen offenbar durch die Einwilligung der Grundeigentümerin gedeckt gewesen und sei gänzlich im Einklang mit der erwähnten Klausel im Kaufvertrag gestanden. Demzufolge liege in der Bodenverfestigung kein rechtswidriges Verhalten der Klägerin, welches einen ausserordentlichen Grund zur vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrages im Sinne von Art. 17 LPG oder Art. 22b LPG rechtfertigen könne.

5.2 Das Kantonsgericht schliesst sich auch diesen Erwägungen der Vorinstanz vollumfänglich an. Einerseits war die Pächterin aufgrund der genannten Klausel im Kaufvertrag berechtigt, die ausgeführte Bodenbefestigung, welche den bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen entspricht, vorzunehmen, so dass ihrerseits keine Vertragsverletzung vorliegt, welche eine Kündigung gestützt auf Art. 17 LPG (Kündigung aus wichtigen Gründen) oder Art. 22b LPG (Kündigung wegen Pflichtverletzungen des Pächters) rechtfertigen würde. Andererseits war die Pächterin aufgrund der Tierschutzbestimmungen zu der vorgenommenen Bodenverfestigung verpflichtet; Änderungen, welche zur Erfüllung von Auflagen des Tierschutzgesetzes notwendig sind, stellen jedoch keine wichtigen Gründe für eine Kündigung nach Art. 17 LPG dar (BENNO STUDER/EDUARD HOFER, Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Vorabdruck 2007 der 2. Aufl., Brugg 2007, N 405 zu Art. 17 LPG). Dass die Verpächterin die Parzellen verkaufen will, stellt ebenfalls keinen wichtigen Grund dar, stehen die Pachtverträge einem Verkauf doch nicht entgegen. Das Argument der Verpächterin, sie brauche das Heu aus diesen Parzellen, ist weder glaubwürdig noch bewiesen (siehe Erwägung 4.4 hiervor) und kann folglich ebenfalls keinen wichtigen Grund darstellen, zumal eine Selbstbewirtschaftung durch den Verpächter ohnehin keinen Grund zur vorzeitigen Kündigung nach Art. 17 LPG bildet (STUDER/HOFER, a.a.O., N 396 zu Art. 17 LPG). Somit liegt weder ein wichtiger Grund, noch eine Pflichtverletzung der Pächte-

rin vor, welche die Kündigung der Verpächterin rechtfertigen, so dass die Kündigung vom 27. November 2012 ungültig und somit unwirksam ist.

6. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im vorliegenden Verfahren eine gültige Klagebewilligung vorliegt, dass das Schreiben der Verpächterin vom 23. Juni 2011 keine Kündigung darstellt und dass die Kündigung vom 27. November 2012 unwirksam ist. Weiter kommt das Kantonsgericht zum Schluss, dass die Pachtverträge auch keine übermässige Bindung darstellen und somit auch keine Nichtigkeit im Sinne von Art. 20 OR vorliegt. Die Vorinstanz hat die Klage daher zu Recht gutgeheissen und festgestellt, dass die Kündigung vom 27. November 2012 unwirksam und somit ungültig ist. Folglich ist die vorliegende Berufung abzuweisen.

7. Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten für das Berufungsverfahren zu entscheiden.

7.1 Aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, dass die Berufung abzuweisen ist. Entsprechend diesem Ausgang des Verfahrens ist die Gerichtsgebühr, welche in Anwendung § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 (Gebührentarif, GebT; SGS 170.31) auf CHF 1'500.00 festzusetzen ist, der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Aufgrund der mit Verfügung vom 14. Mai 2014, Ziffer 3, bewilligten unentgeltlichen Rechtspflege für die Berufungsklägerin gehen diese Gerichtskosten zu Lasten des Staates.

7.2 Der obsiegenden Berufungsbeklagten ist für das Rechtsmittelverfahren indes zulasten der Berufungsklägerin eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen. Dass der Berufungsklägerin die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt wurde, befreit sie nicht von der Bezahlung einer Parteientschädigung an die Gegenpartei (Art. 118 Abs. 3 ZPO und Art. 122 Abs. 1 lit. d ZPO). Die Berechnung des Honorars hat nach dem Streitwert zu erfolgen (§ 2 Abs. 2 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003, TO, SGS 178.112). Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hat keine Honorarnote nach Streitwert eingereicht, so dass die Parteientschädigung vom Gericht nach Ermessen festgesetzt wird (§ 18 Abs. 1 TO). Der Streitwert beträgt im vorliegenden Verfahren CHF 15'000.00. Bei einem Streitwert von CHF 10'000.00 bis CHF 20'000.00 ist ein Grundhonorar von CHF 2'250.00 bis CHF 3'600.00 vorgesehen (§ 7 Abs. 1 i.V.m. § 10 TO). Aufgrund des vorliegenden Streitwerts wird das Grundhonorar inklusive Auslagen auf CHF 3'000.00 festgelegt. Zuzüglich Mehrwertsteuer von 8% resultiert sodann eine Parteientschädigung von CHF 3'240.00.

7.3 Da der Berufungsklägerin die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt wurde, ist in Anwendung von Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO der unentgeltliche Rechtsbeistand der unterliegenden Berufungsklägerin, Dr. Hans Joos, vom Kanton angemessen zu entschädigen. Dieser hat mit seiner Honorar- und Kostennote vom 26. Juni 2014 ein Honorar von CHF 2'175.00 zuzüglich Spesen von CHF 65.25 und Mehrwertsteuer von CHF 179.22, total ausmachend CHF 2'419.50, geltend gemacht. Dieses Honorar scheint angesichts des Stundenansatzes von CHF 200.00 bei unentgeltlicher Verbeiständung (§ 3 Abs. 2 TO) angemessen. Es bleibt zu ergänzen, dass der Rechtsvertreter für die Spesen 3% auf das Honorar von CHF 2'175.00 eingesetzt hat. Gemäss

der kantonalen Tarifordnung berechnen sich die Auslagen und Kopiaturen allerdings nicht nach einem Prozentsatz des Honorars, sondern nach dem tatsächlichen Aufwand (§ 15 und § 16 TO). Da die geltend gemachten Spesen von CHF 65.25 jedoch auch für die geschätzten tatsächlichen Aufwendungen für Kopiaturen und Auslagen angemessen scheint, ist die Honorarnote von insgesamt CHF 2'419.50 zu bewilligen und aus der Gerichtskasse zu bezahlen. Die Berufungsklägerin ist zur Nachzahlung der Gerichtskosten und der Entschädigung an den unentgeltlichen Rechtsbeistand verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens (Art. 123 ZPO).

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Gerichtsgebühr von CHF 1'500.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt. Zuzugewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für die Berufungsklägerin gehen diese Kosten zu Lasten des Staates.
 3. Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 3'240.00 (inkl. MWST von CHF 240.00 und Auslagen) zu bezahlen.
 4. Zuzugewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für die Berufungsklägerin, wird deren Rechtsvertreter, Dr. Hans Joos, ein Honorar von CHF 2'419.50 (inkl. Spesen von CHF 65.25 und MWST von CHF 179.22) aus der Gerichtskasse ausbezahlt.

Die Berufungsklägerin ist zur Nachzahlung der Gerichtsgebühr und der Entschädigung an den unentgeltlichen Rechtsbeistand verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens (Art. 123 ZPO).

Präsidentin

Gerichtsschreiberin

Christine Baltzer-Bader

Karin Arber

Die Beklagte/Berufungsklägerin hat gegen diesen Entscheid Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht (Verfahrensnummer 4A_530/2014) erhoben.