

## Beschluss vom 20. April 2018

ZK2 2017 73

Mitwirkend Kantonsgerichtsvizepräsidentin lic. iur. Daniela Pérez-Steiner,  
Kantonsrichter Bettina Krienbühl und Josef Reichlin,  
Gerichtsschreiberin MLaw Julia Lüönd.

In Sachen **A.** \_\_\_\_\_,  
Kläger und Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_,

gegen

**C.** \_\_\_\_\_,  
Beklagter und Beschwerdegegner,

betreffend Eigentumsklage  
(Beschwerde gegen das Urteil des Einzelrichters am Bezirksgericht March  
vom 13. Juli 2017, ZEV 2016 44);-

hat die 2. Zivilkammer,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. Am 23. November 2016 (Postaufgabe 24. November 2016) erhob A.\_\_\_\_\_ beim Einzelrichter am Bezirksgericht March Eigentumsfreiheitsklage gegen C.\_\_\_\_\_ und stellte die folgenden Anträge (Vi-act. A/1):

1. Der Beklagte sei zu verpflichten, seine Schafe unverzüglich vom Grundstück GB-Nr. xx in Galgenen zu entfernen unter der Androhung einer Busse und der zwangsweisen Räumung durch die zuständige Behörde im Unterlassungsfall.
2. Des Weiteren sei es dem Beklagten zu verbieten, in Zukunft seine Schafe auf dem Grundstück GB-Nr. xx in Galgenen weiden zu lassen und es zu betreten.
3. Der Beklagte habe den Kläger für die bisherige unberechtigte Nutzung seines Grundstücks angemessen zu entschädigen.
4. Dem Kläger seien die Kosten des Vermittleramtes von Fr. 300.00 vom Beklagten zu ersetzen, gleichzeitig sei dieser zu einer angemessenen Entschädigung für die von ihm verursachten Umtriebe für sein unentschuldigtes Fernbleiben beim Vermittlungsversuch zu verpflichten.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MWST zulasten des Beklagten.

Mit Stellungnahme vom 19. Dezember 2016 beantragte C.\_\_\_\_\_ das Folgende (Vi-act. A/2):

1. Mein Pachtvertrag für das Grundstück GB-Nr. xx sei zu bestätigen.
2. Meine Schafe sollen auch zukünftig auf dieser Parzelle weiden dürfen bzw. eine Bewirtschaftung durch mich soll bis zum 31. Dezember 2019 erlaubt sein.
3. Der Pachtzins von Fr. 200.00 sei zu bestätigen bzw. eine Pachtnachzahlung sei abzulehnen.
4. Die Zahlung der Kosten des Vermittleramts an den Kläger sei abzulehnen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Klägers.

Der Einzelrichter am Bezirksgericht March wies die Klage mit Urteil vom 13. Juli 2017 ab, auferlegte A.\_\_\_\_\_ die Gerichtskosten von Fr. 2'000.00 sowie die Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 300.00 und verpflichtete diesen, C.\_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 100.00 als Ersatz für dessen notwendigen Auslagen zu bezahlen. Dagegen reichte A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 11. September 2017 (Postaufgabe 13. September 2017) fristgerecht Beschwerde beim Kantonsgericht ein mit den folgenden Rechtsbegehren (KG-act. 1):

1. Das vorinstanzliche Urteil sei aufzuheben.
2. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der Beschwerdegegner zu verpflichten, dass er seine Schafe oder sonstiges Vieh unverzüglich vom Grundstück GB-Nr. xx in Galgenen entfernt unter der Androhung einer Busse im Unterlassungsfall und der Zwangsäumung durch die zuständige Behörde.
3. Eventuell sei die Sache zur Beweisabnahme und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Der Beschwerdeführer sei für die Nutzung des Grundstücks durch den Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % MWST) zulasten des Beschwerdegegners.

Den ihm mit Verfügung vom 18. September 2017 auferlegten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'500.00 leistete der Beschwerdeführer rechtzeitig (KG-act. 4). C.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegner) erstattete sodann am 3. Oktober 2017 die Beschwerdeantwort und beantragte die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Es seien das angefochtene Urteil sowie die Pacht für das Grundstück GB-Nr. xx zu bestätigen und der Straftatbestand der falschen Anschuldigung von Amtes wegen zu prüfen (KG-act. 8). Der Beschwerdeführer liess sich mit Stellungnahme vom 17. Oktober 2017 erneut vernehmen (KG-act. 10). Diese Eingabe wurde dem Beschwerdegegner zur Kenntnisnahme zugestellt (KG-act. 11).

2. Gemäss den Feststellungen des Erstrichters im Urteil vom 13. Juli 2017 versteigerte das Betreibungsamt Galgenen am 29. Februar 2008 die sich im Eigentum von D.\_\_\_\_\_ befindliche Liegenschaft GB zz, Galgenen. Die Steigerungsbedingungen vom 3. Dezember 2007 hätten vorgesehen, dass die Liegenschaft in den in der Baulandzone W2 liegenden Teil A mit einer Fläche von 11'856 m<sup>2</sup> sowie den landwirtschaftlichen Teil B mit einer Fläche von 5'165 m<sup>2</sup> (künftig GB xx Galgenen) aufgeteilt werde. Für den Teil A zum Preis von Fr. 5'900'000.00 habe die E.\_\_\_\_\_ den Zuschlag erhalten, für den Teil B zum Preis von Fr. 175'000.00 der Beschwerdeführer. Gegen diesen Zuschlag hätten sich F.\_\_\_\_\_ (Sohn des Veräusserers D.\_\_\_\_\_) und der Beschwerdegegner zur Wehr gesetzt. Beide hätten ein Vorkaufsrecht nach Art. 42 Abs. 2 resp. Art. 47 Abs. 2 BGBB geltend gemacht. Der Einzelrichter am Bezirksgericht March habe die Klagen mit jeweiligem Urteil vom 4. November 2014 abgewiesen. Diese Urteile seien rechtskräftig geworden und der Beschwerdeführer sei per 17. Juli 2015 als Eigentümer von GB xx Galgenen ins Grundbuch eingetragen worden (vgl. angefochtenes Urteil, A). Das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers an GB xx Galgenen sei unbestritten (angefochtenes Urteil, E. 2). Für die Einwendung des Beschwerdegegners, er dürfe gestützt auf ein (mündliches) Pachtverhältnis seine Schafe auf der Liegenschaft GB xx Galgenen weiden lassen, sei dieser beweisbelastet (angefochtenes Urteil, E. 3).

3. Mit der sogenannten Eigentumsfreiheitsklage gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB hat der Eigentümer einer Sache das Recht, jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren. Er kann die Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen oder die Unterlassung drohender Eingriffe verlangen (vgl. Wiegand, in: Honsell/ Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 5. A. 2015, N 58 zu Art. 641 ZGB; vgl. Domej/Schmidt, in: Bächler/Jakob [Hrsg.], Kurzkommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 2. A. 2012, N 22 zu Art. 641 ZGB). Als ungerechtfertigte Einwirkung gilt jeder störende körperliche oder immaterielle Eingriff in das Eigentum, für den keine auf öffentlichem oder

privatem Recht gründende Pflicht zur Duldung besteht. Eine Schädigung der Sache wird hingegen nicht vorausgesetzt (vgl. BGE 132 III 651, E. 7; vgl. Domej/Schmidt, a.a.O., N 22 zu Art. 641 ZGB). Wer ein Recht zur Einwirkung behauptet, mag dies auf Gesetz oder rechtsgeschäftlicher Vereinbarung beruhen, schuldrechtlicher oder dinglicher Natur sein, muss dessen Voraussetzungen beweisen (Wiegand, a.a.O., N 64 zu Art. 641 ZGB, vgl. Meier-Hayoz, in Meier-Hayoz [Hrsg.], Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV, 1. Abteilung, 1. Teilband, 5. A. 1981, N 115 zu Art. 641 ZGB).

4. a) Der Beschwerdeführer macht geltend, betreffend die Liegenschaft GB zz hätten gemäss den Steigerungsbedingungen vom 2. August 2007 [recte: 2. August 2004] (KG-act 1, Beilage 3 und 4; Vi-act. B, KB 21 und 24) keine Miet- oder Pachtverträge bestanden. Erst in die überarbeiteten Steigerungsbedingungen vom 3. Dezember 2007 (KG-act 1/3; KG-act. 8/1; Vi-act. B, KB 21; Vi-act. D/2, BB 5 und BB 6/3) sei trotz früherer gegenteiliger Aussage des Schuldners und Eigentümers, D.\_\_\_\_\_, aufgrund einer Nachfrage beim Landwirtschaftsamt Schwyz ein schriftlicher Mietvertrag für Stall und Land sowie ein mündlicher Pachtvertrag für das nämliche Land zwischen diesem und dem Beschwerdegegner aufgenommen worden. Das Betreibungsamt Galgenen habe im Schreiben vom 12. Oktober 2009 (KG-act 1, Beilage 3; Vi-act. B, KB 21) an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers festgehalten, dass der Beschwerdegegner auf Nachfrage die entsprechenden Miet-/Pachtverträge inkl. Zahlungskopien für die Liegenschaft GB zz vorgelegt habe. Dies sei unrichtig. Das Betreibungsamt habe sich offensichtlich irreführen lassen. Indem die Vorinstanz von einem mündlichen Pachtverhältnis ausging, habe sie aufgrund unrichtiger Angaben falsch entschieden (KG-act. 1, S. 3 f.).

b) Mit diesen Ausführungen lässt der Beschwerdeführer ausser Acht, dass die Steigerungsbedingungen für den Steigerer in jedem Fall verbindlich sind.

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss ein Steigerungsinteressent die Bedingungen hinnehmen, wie sie aufgestellt sind. Der Ersteigerer kann demzufolge auch nicht nachträglich dagegen Beschwerde erheben. Ist er mit den Steigerungsbedingungen nicht einverstanden, hat er das einfache Mittel, nicht zu bieten (Urteil des Bundesgerichts 5A\_54/2008 vom 30. April 2008, E. 3.1; BGE 60 III 31, E. 2; vgl. BGE 123 III 53, E. 4a = Pra 86 [1997] Nr. 87; vgl. Stöckli/Duc, in: Staehelin/Bauer/Staehelin [Hrsg.], Basler Kommentar über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2. A. 2010, N 11–14 zu Art. 134 SchKG). Dass der Erstrichter davon ausging, die am Steigerungstag gültigen Steigerungsbedingungen hätten nebst einem schriftlichen Mietvertrag einen mündlichen Pachtvertrag enthalten, beanstandet der Beschwerdeführer nicht. Er macht ausserdem nicht geltend, die Steigerungsbedingungen seien ihm nicht bekannt gewesen bzw. dass er unmittelbar nach dem Verlesen der Bedingungen Mängel gerügt oder eine Verschiebung der Steigerung verlangt habe (vgl. hierzu Stöckli/Duc, a.a.O., N 11 zu Art. 134 SchKG, m.w.H.). Dem Vorderrichter ist insofern zuzustimmen, dass der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Steigerung über das Bestehen eines mündlichen Pachtvertrages informiert war und dass nicht relevant ist, ob frühere Steigerungsbedingungen (Vi-act. B, KB 24) diesbezüglich andere Aussagen enthielten, da sie am Steigerungstag nicht gültig waren. Ferner bringt der Beschwerdeführer weder vor noch ergibt sich aus den Akten, dass der vormalige Eigentümer von GB zz Galgenen, D.\_\_\_\_\_, die Aufnahme eines schriftlichen Mietvertrags und eines mündlichen Pachtvertrags in die am Steigerungstag gültigen Steigerungsbedingungen angefochten habe. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers kann dem von ihm ins Recht gelegten Protokoll der Einvernahme des ehemaligen Eigentümers D.\_\_\_\_\_ vom 11. Juli 2016 (Vi-act. B, KB 22) überdies nicht entnommen werden, dass dieser das Bestehen eines mündlichen Pachtverhältnisses verneint habe (vgl. KG-act. 1, S. 6). Somit sind die Steigerungsbedingungen vom 3. Dezember 2007, wonach auf Grundbuch GB zz, Galgenen ein „schriftlicher Mietvertrag (Stall)

und ein mündlicher Pachtvertrag (Land)“ zwischen dem Beschwerdegegner und D.\_\_\_\_\_ bestand, für den Beschwerdeführer ungeachtet der von ihm behaupteten Mängel verbindlich. Der Vorderrichter ging angesichts dessen zu Recht vom Bestehen eines mündlichen Pachtvertrags und einem gesetzlichen Vertragsparteiwechsel nach Art. 14 LPG aus, gemäss dem der Erwerber eines Pachtgegenstands, der dem Verpächter im Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren entzogen wurde, in den Pachtvertrag eintritt. Dem Vorderrichter kann ausserdem zugestimmt werden, dass der Beschwerdeführer nicht darlegte, inwiefern die Abparzellierung von GB xx an diesem Grundsatz etwas ändern soll (vgl. angefochtenes Urteil, E. 3.4). Weder die Hofdüngerabnahme noch das Weidenlassen von Schafen wurde durch die Abparzellierung von GB xx verunmöglicht. Zutreffend ist überdies, dass der Vergleich vom 29. August 2011 zwischen der E.\_\_\_\_\_ und dem Beschwerdegegner (Vi-act. B, KB 25) nur die zwischen diesen Parteien bestehenden Vertragsverhältnisse betreffen kann (vgl. angefochtenes Urteil, E. 3.5). Mit dem Hinweis auf die für den Beschwerdeführer verbindlichen Steigerungsbedingungen vermag der Beschwerdegegner das Bestehen eines mündlichen Pachtverhältnisses und somit ein Recht auf Einwirkung betreffend GB xx nachzuweisen.

In Anbetracht dessen, dass das Betreibungsamt in den Steigerungsbedingungen sowohl einen (schriftlichen) Miet- als auch einen (mündlichen) Pachtvertrag aufführte, kann dem Beschwerdeführer im Übrigen nicht beigeplichtet werden, das Betreibungsamt habe nicht zwischen Miete und Pacht unterscheiden können. Daran ändert auch nichts, dass das Betreibungsamt in der späteren Korrespondenz z.T. nicht zwischen Miete und Pacht differenzierte.

5. Abgesehen vom vorstehend Gesagten ist im Folgenden auf die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers einzugehen.

a) Gemäss Art. 4 LPG verpflichtet sich der Verpächter durch einen landwirtschaftlichen Pachtvertrag, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen. Als landwirtschaftliche Nutzung gilt insbesondere auch die Nutztierhaltung (Studer/Hofer, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985, 2. A. 2014, N 149 zu Art. 4 LPG i.V.m. N 8 zur Art. 1 LPG). Der landwirtschaftliche Pachtvertrag ist nicht formbedürftig und kann nicht nur durch ausdrückliche Willensäusserungen der Parteien, sondern auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten abgeschlossen werden (BGE 118 II 441, E. 1). Die Folgerung auf einen gegenseitigen übereinstimmenden Willen zum Abschluss eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zulässig, wenn der Verpächter davon Kenntnis nimmt, dass ein neuer Pächter den Pachtgegenstand bewirtschaftet und keine Anstalten trifft, den Pächter auszuweisen. Vom neuen Pächter Kenntnis genommen hat der Verpächter spätestens dann, wenn er von ihm einen Pachtzins entgegennimmt (Urteil des Bundesgerichts 4A\_57/206 und 4A\_59/2016 vom 3. August 2016, E. 4.2).

b) aa) Der Erstrichter erwog, der Beschwerdegegner sei im Verzeichnis der bewirtschafteten Flächen vom 14. April 2004 des Landwirtschaftsamts Schwyz (Vi-act. D/2, BB 6/1) als Bewirtschafter von GB zz Galgenen aufgeführt worden. Das Verzeichnis enthalte überdies eine handschriftliche Bestätigung des Amts für Landwirtschaft, dass diese Bewirtschaftung bis zum Jahr 2015 ununterbrochen erfolgt sei. Ebenso bestätige das Amt für Landwirtschaft des Kantons Schwyz in seiner Verfügung vom 5. März 2008 (Vi-act. D/2, BB 6/4) wie auch im Schreiben an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers vom 21. November 2016 (Vi-act. C, BB 1), dass der Beschwerdegegner die Liegenschaft GB xx seit mehreren Jahren als Pächter landwirtschaftlich genutzt habe. Der Vorderrichter ging insofern zutreffend davon aus, der Beschwerdegegner habe die erwähnte landwirtschaftliche Nutzung



rechtsgenügend belegt (vgl. angefochtenes Urteil, E. 3.1). Diese Erwägung vermag der Beschwerdeführer nicht in Zweifel zu ziehen, wenn er einzig vorbringt, der Eintrag im Verzeichnis der bewirtschafteten Flächen des Landwirtschaftsamts Schwyz sei unwahr bzw. aufgrund falscher Angaben erfolgt und es könne beim Weidenlassen von einigen Schafen nicht von einer eigentlichen Bewirtschaftung gesprochen werden (KG-act. 1, S. 6–8).

Im Übrigen besteht die Bewilligungspflicht für die Verpachtung gemäss Art. 30 LPG, auf die der Beschwerdeführer verweist, nur für die Verpachtung von landwirtschaftlichen Gewerben i.S.v. Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG und nur sofern von einem solchen Gewerbe einzelne Grundstücke oder Teile einzelner Grundstücke verpachtet werden, deren Fläche zehn Prozent der ursprünglichen Nutzungsfläche übersteigen (Studer/Hofer, a.a.O., N 635 f. zu Art. 30 LPG). Ohne darzulegen, ob diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind, insbesondere ob der ehemalige Eigentümer D. \_\_\_\_\_ überhaupt über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügte, vermag der Beschwerdeführer aus dem Verweis auf die Bewilligungspflicht nicht abzuleiten, der Eintrag im Verzeichnis der bewirtschafteten Flächen des Amts für Landwirtschaft sei falsch. Im Gegenteil, ist doch davon auszugehen, dass das Amt für Landwirtschaft vor dem Eintragen des Beschwerdegegners als Bewirtschafter eine allfällige Bewilligungspflicht der Verpachtung prüfte.

bb) Der Beschwerdeführer wiederholt im Weiteren seine erstinstanzlichen Ausführungen, wonach zwischen dem Beschwerdegegner und dem früheren Eigentümer von GB zz Galgenen, D. \_\_\_\_\_, ein auf den Mietverträgen vom 28. Dezember 2000 (Vi-act. D/2, BB 4; Vi-act. B, KB 4) und 7. Dezember 2003 (Vi-act. B, KB 5) basierendes Mietverhältnis bestanden habe, welches die Miete des Stalls „G. \_\_\_\_\_“ sowie einen Hofdüngerabnahmevertrag für das Land von 1,7 ha Land umfasst habe (KG-act. 1, S. 14; Vi-act. A/1, S. 5 f.). Dem Beschwerdeführer kann nicht zugestimmt werden, dass ein zusätzliches Pachtverhältnis ab dem 1. Januar 2002 rechtlich nicht möglich sei. Es ist nicht

ersichtlich, inwiefern das erwähnte Mietverhältnis betreffend den Stall und die Hofdüngerabnahme eine landwirtschaftliche Pacht für das Grundstück GB zz Galgenen ausschliessen sollte. Bezog sich das Mietverhältnis, wie der Beschwerdeführer selbst vorbringt, doch einzig auf die Miete des Stalles und auf die Hofdüngerabnahme. Dasselbe gilt auch insofern, als der Beschwerdeführer geltend macht, im Zeitraum vom 1. Januar 2000 bis zum 31. Dezember 2001 sei H.\_\_\_\_\_ als Bewirtschafter beim Landwirtschaftsamt als Bewirtschafter von GB zz eingetragen gewesen, was dem Mietverhältnis widerspreche. Wenn der Beschwerdeführer ausserdem vorträgt, die Verlängerung des Mietverhältnisses mit Mietvertrag vom 7. Dezember 2003 beweise, dass es keine Änderungen im Mietverhältnis gegeben habe, ohne jedoch darzulegen, inwiefern das mündliche Pachtverhältnis davon berührt sein sollte, vermag er daraus nichts zu seinen Gunsten abzuleiten (vgl. KG-act. 1, S. 6).

cc) Dem Beschwerdeführer kann darüber hinaus nicht beigespflichtet werden, nach der Aufhebung des Mietverhältnisses habe es an einer Rechtsgrundlage für die „neue“ Nutzung als Weideland gefehlt (KG-act. 1, S. 10). Die für den Beschwerdeführer verbindlichen Steigerungsbedingungen vom 3. Dezember 2007 enthielten nebst einem schriftlichen Mietvertrag ein mündliches Pachtverhältnis zwischen dem Beschwerdegegner und D.\_\_\_\_\_. Soweit beim Beschwerdeführer indes Unklarheiten bezüglich der Einzelheiten dieses Pachtverhältnisses resp. der vereinbarten Nutzung bestanden hätten, wäre es an ihm als Steigerer gelegen, diese vor der Ersteigerung zu klären (vgl. hierzu E. 4b). Der schriftliche Mietvertrag und der mündliche Pachtvertrag gingen wie bereits in E. 4b ausgeführt auf die Ersteigerer – die E.\_\_\_\_\_ sowie den Beschwerdeführer – über. Die Aufhebung dieser Verträge mit Vergleich vom 29. August 2011 zwischen der E.\_\_\_\_\_ und dem Beschwerdegegner (Vi-act. B, KB 25) betraf entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers nur die zwischen diesen Parteien

bestehenden Vertragsverhältnisse und liess jene zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner unberührt.

c) Erstinstanzlich machte der Beschwerdegegner geltend, bis zum Dezember 2001 sei das Land der Parzelle GB-Nr. zz (inkl. GB-Nr. xx), Galgenen, durch einen anderen Pächter bewirtschaftet worden. Als er am 1. Januar 2002 die Pacht des gesamten Landes (GB-Nr. zz inkl. GB-Nr. xx) übernommen habe, habe der „Pachtzins jeweils Fr. 300.00 pro Jahr für das Land und Fr. 2'700.00 Miete für den Stall, d.h. total Fr. 3'000.00“ betragen. Im Rahmen der Übertragung der Parzelle GB-Nr. zz habe er im Auftrag des Betreibungsamtes Galgenen das Amt für Landwirtschaft mit einer neuen Pachtzinsberechnung für das verbleibende Land (GB xx) beauftragt. Gemäss dieser Berechnung vom 5. November 2010 betrage der Pachtzins für die Parzelle GB-Nr. xx Fr. 200.00 im Jahr (Vi-act. A/2).

aa) Aus der eingereichten Quittung vom 12. Dezember 2001 mit dem Wortlaut „Quittung für Stall + Land für 2002, Betrag 3'000.-, dankend erhalten D. \_\_\_\_\_“ (Vi-act. D/2, BB 6/5) ergibt sich zumindest für den behaupteten Zeitpunkt des Abschlusses des mündlichen Pachtvertrages am 1. Januar 2002, dass der vormalige Eigentümer D. \_\_\_\_\_ einen über den im Mietvertrag vom 28. Dezember 2000 vereinbarten Mietzins von Fr. 2'700.00 hinausgehenden Betrag in Höhe von Fr. 300.00 entgegennahm. Nachdem nicht umstritten ist, dass sich diese Quittung auf GB zz Galgenen bezieht, muss der Betrag von Fr. 300.00 entsprechend dem Hinweis „für Stall + Land“ für die Bewirtschaftung des Landes als Pächter geleistet worden sein. Gleiches ergibt sich aus der Quittung vom 16. Januar 2003 mit dem Wortlaut „Dreitausend für Zins Stall + Land für 2003“ (Vi-act. D/2, BB 6/5). Der Beschwerdeführer äussert sich denn auch mit keinem Wort, aus welchem Grund bzw. wofür der Beschwerdegegner einen um Fr. 300.00 höheren Betrag als den im schriftlichen Mietvertrag vereinbarten Mietzins geleistet haben soll, wenn nicht für die mündlich vereinbarte Pacht, wie dies der

Beschwerdegegner geltend macht. Die im Recht liegende Quittung vom 15. Dezember 2004 (Vi-act. D/2, BB 6/7) enthielt sodann keinen Hinweis auf „Stall + Land“, sondern lediglich den Text „für Zins 2005, Fr. 3'600.-“. Dem Beschwerdeführer kann dementsprechend nicht gefolgt werden, wenn er davon ausgeht, die Erhöhung des Zinses ab dem Jahr 2004 auf Fr. 3'600.00 gemäss dem zweiten Mietvertrag vom 7. Dezember 2003, spreche klar gegen eine separat vereinbarte mündliche Pacht (KG-act. 1, S. 7). Auch aus dem Umstand, dass in den Quittungen für die Jahre 2007 und 2008 (Vi-act. D/2, BB 6/5) lediglich Zahlungen über Fr. 3'000.00 ausgewiesen werden, kann nicht geschlossen werden, dass die Quittungen für die Jahre 2001 und 2003 nicht auch die Leistung eines Pachtzinses umfassten. Ebenso wenig kann aus dem Hinweis auf „verbleibendes Land“ in der Quittung für das Jahr 2007 gefolgert werden, der Beschwerdegegner habe keinen Pachtzins bezahlt. Nicht nachvollziehbar ist überdies, inwiefern das Vorbringen des Beschwerdeführers, der Beschwerdegegner habe die Reduktion des Zinses um Fr. 600.00 eigenmächtig vorgenommen, gegen den Abschluss eines mündlichen Pachtverhältnisses sprechen soll. Dem Beschwerdeführer kann somit nicht zugestimmt werden, es sei unbewiesen, dass der Beschwerdegegner ab dem Jahr 2002 Pachtzins geleistet habe (KG-act. 1, S. 6 f.).

bb) Der Vorderrichter erwog, das Betreibungsamt Galgenen habe mit Schreiben vom 15. Dezember 2014 (Vi-act. D/2, BB 6/10) bestätigt, dass der Beklagte die Pachtzinse für GB xx Galgenen für die Jahre 2009 bis und mit 2014 gemäss Anweisung vom 28. September 2007 (Vi-act. D/2, BB 6/9) an das Betreibungsamt bezahlt habe. Ausserdem habe das Betreibungsamt Galgenen die Zahlungen vorbehaltlos entgegengenommen und den Beklagten weiterhin die Liegenschaft GB xx Galgenen bewirtschaften lassen, womit es zum Ausdruck gebracht habe, damit einverstanden zu sein. Mit diesen Ausführungen des Vorderrichters setzt sich der Beschwerdeführer nicht rechtsgenüglich auseinander, wenn er lediglich moniert, die Benutzung von

GB xx als Weideland für einige wenige Schafe sei ohne Einwilligung des im Unwissen handelnden Betriebsamts erfolgt (KG-act. 1, S. 10).

d) Gemäss den vorstehenden Ausführungen kann der Beschwerdegegner belegen, dass er GB zz inklusive GB xx über mehrere Jahre landwirtschaftlich nutzte und dass der vormalige Eigentümer hierfür zumindest in den Jahren 2002 und 2003 jeweils einen jährlichen Pachtzins von Fr. 300.00 entgegennahm. Dementsprechend kann auf einen gegenseitigen übereinstimmenden Willen zum Abschluss eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages betreffend GB zz inklusive GB xx geschlossen werden. Für den Beweis des Abschlusses eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages ist im Übrigen nicht vorausgesetzt, dass sämtliche Pachtzinszahlungen über die gesamte Vertragsdauer belegt werden müssen, wie dies der Beschwerdeführer annehmen will (vgl. KG-act. 1, S. 7). Der Vorderrichter ging demnach zu Recht davon aus, der Beschwerdegegner könne ein Pachtverhältnis betreffend GB xx beweisen, weshalb der Beschwerdeführer nicht berechtigt sei, den entsprechenden Eingriff in sein Eigentum abzuwehren (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5). Demzufolge und insbesondere auch in Anbetracht dessen, dass sich das Bestehen des Pachtverhältnisses bereits aus den für den Beschwerdeführer verbindlichen Steigerungsbedingungen ergibt, ist die Beschwerde abzuweisen.

6. Betreffend die vom Beschwerdeführer beantragte Entschädigung erwog der Erstrichter, ersterer fordere die Bezahlung eines höheren Pachtzinses als Fr. 200.00 pro Jahr bzw. die Nachzahlung einer „angemessenen Entschädigung“. In den Klageanträgen verlange er aber lediglich die Nachzahlung einer angemessenen Entschädigung für die unberechtigte Nutzung seines Grundstückes. Nachdem sich der Beschwerdegegner auf einen mündlichen Pachtvertrag stützen könne, sei keine Entschädigung für eine unberechtigte Nutzung geschuldet. Ausserdem sei die vom Beschwerdeführer in der Begründung seiner erstinstanzlichen Rechtsschrift

geforderte Nachzahlung von Fr. 5'400.00 unter Abzug einer nicht bezifferten Teilzahlung bereits mangels Substanziierung abzuweisen (vgl. angefochtenes Urteil, E. 4). Mit diesen zutreffenden Ausführungen des Erstrichters setzt sich der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auseinander, wenn er in der Beschwerde lediglich wiederholt, die Nutzung sei unberechtigt erfolgt resp. er habe die eventualiter beantragte Nutzungsentschädigung von Fr. 5'400.00 vor der Vorinstanz begründet, ohne sich jedoch zum Abzug der unbezifferten Teilzahlung zu äussern. Der Erstrichter hat demnach die vom Beschwerdeführer beantragte „angemessene Entschädigung“ zu Recht abgewiesen. Mit der Eigentumsfreiheitsklage kann im Übrigen ohnehin kein Schadenersatz verlangt werden (Meier-Hayoz, a.a.O., N 109 zu Art. 641 ZGB). Soweit der Beschwerdeführer in den Beschwerdeanträgen geltend macht, er sei für die Nutzung des Grundstücks durch den Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen, ohne diesen Antrag auf die unberechtigte Nutzung zu beschränken, ist er darauf hinzuweisen, dass im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO neue Anträge ausgeschlossen sind. Die Beschwerde ist somit auch hinsichtlich der geltend gemachten Entschädigung abzuweisen.

7. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen und das angefochtene Urteil vom 13. Juli 2017 zu bestätigen. Davon abgesehen fällt die Prüfung allfälliger Straftaten in die Kompetenz der Strafverfolgungsbehörden. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens auf Fr. 1'500.00 festzusetzen und dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und Art. 107 ZPO).

Eine Partei, die im Prozess nicht berufsmässig vertreten ist, hat nur in begründeten Fällen Anspruch auf eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Der Beschwerdegegner beantragt eine Entschädigung, begründet aber keine besonderen Umtriebe und substantiiert

namentlich keinen Erwerbsausfall, weshalb ihm keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen ist;-

**beschlossen:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'500.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt und vom geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezogen.
3. Eine Umtriebsentschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Art. 113 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Verfassungsbeschwerde beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; vorbehalten bleibt die Geltendmachung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung mit Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 72 ff. BGG, die in der gleichen Rechtsschrift bzw. bei alleiniger Einlegung innert derselben Frist einzureichen ist. Die Beschwerdeschrift muss Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert beträgt weniger als Fr. 30'000.00.
5. Zufertigung an Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_ (2/R), C. \_\_\_\_\_ (1/R), die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, mit den Akten) und an die Kantonsgerichtskasse (1/ü, im Dispositiv).

Namens der 2. Zivilkammer

Die Kantonsgerichtsvizepräsidentin

Die Gerichtsschreiberin

Versand

24. April 2018 sl