

C3 12 126

URTEIL VOM 28. JUNI 2013

**Kantonsgericht Wallis
Zivilkammer**

Hermann Murmann, Einzelrichter; Agneska Turek Gerichtsschreiberin ad hoc

In Sachen

X_____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt A_____

gegen

BURGERGEMEINDE B_____, Beschwerdegegnerin

(Kündigung Pachtvertrag)

Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichts C_____ vom 25. Juli 2012

VERFAHREN

A. Nachdem die Burgergemeinde B _____, welche aus der Fusion der Gemeinden D _____ und E _____ hervorging, den Urteilsspruch der Schlichtungskommission für Mietverhältnisse vom 4. Oktober 2011 nicht angenommen hatte, stellte diese am 9. November 2011 der Burgergemeinde B _____ die Klagebewilligung aus und letztere reichte alsdann am 12. Dezember 2011 beim Bezirksgericht C _____ eine Klage gegen X _____ mit folgenden Rechtsbegehren ein:

1. Es sei festzustellen, dass die angefochtene Kündigung des Pachtvertrages für die Parzellen Nr. xxx und xxx vom 08. März 2011 rechtens und somit gültig ist.
2. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Beklagten und der Klägerin ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Sie machte im Wesentlichen geltend, die Parteien hätten im zwischen ihnen abgeschlossenen Pachtvertrag ausdrücklich festgehalten, dass insbesondere die Kündigungsbestimmungen nicht dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) unterstellt sein sollten. Dies, weil die verpachteten Parzellen unbestrittenermassen in der Bauzone gelegen seien und es für die verpachtende Burgergemeinde nicht zumutbar wäre, die langfristigen Kündigungsbestimmungen anzuwenden, falls eine allfällige Überbauung kurzfristig hätte realisiert werden können. Des Weiteren sei mit Wirkung ab 1. September 2008 das LPG geändert worden, sodass nunmehr vollständig in der Bauzone gelegene Grundstücke nicht mehr dem LPG unterstellt seien, sondern der Pacht gemäss OR. Die Pächterin habe zudem in unzulässiger Weise die gepachteten Parzellen an Dritte weiter verpachtet. Eine allfällige Unterpacht oder Weiterverpachtung bedürfe jedoch der Zustimmung der Verpächterin.

In ihrer Stellungnahme vom 22. März 2012 beantragte X _____ sämtliche Rechtsbegehren der Klägerin abzuweisen und den Entscheid der Schlichtungskommission für Mietverhältnisse vom 4. Oktober 2011 zu bestätigen. Die Kosten des Verfahrens und des Entscheids seien der Klägerin zu überbinden und diese habe der Beklagten eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Sie führte insbesondere aus, dass die einschlägigen Bestimmungen des LPG zwingend seien, weshalb die in Pachtvertrag vereinbarten Kündigungsfristen unzulässig seien. Der Pachtvertrag habe daher nicht auf den 31. März 2011 gekündigt werden können und laufe dementsprechend mindestens bis Herbst 2017 unverändert weiter. Zudem habe sie die gepachteten Parzellen nicht weiterverpachtet, sondern ihr Sohn sowie sie selbst und ihr Ehegatte würden gemeinsam im Nebenerwerb Ackerbau und Viehzucht betreiben.

B. Am 16. Mai 2012 fand die Verhandlung vor dem Bezirksgericht C _____ statt, bei der die Parteien ihre bisherigen Tatsachenbehauptungen aufrechterhielten, sie ergänzten und an ihren Rechtsbegehren festhielten. Als Beweismittel beantragten sie Hinterlage von Urkunden, verschiedene Editionen und kamen schlussendlich überein, dass auf die Partei- und Zeugenverhöre verzichtet werden könne.

C. Nach Abschluss des Beweisverfahrens reichten die Parteien, am 11. Juli 2012 die Burgergemeinde B_____ und am 13. Juli 2012 Frau X_____, Schlussdenkschriften ein. Die Klägerin wollte festgestellt haben, dass die Kündigung vom 8. März 2011 rechtmässig sei, eventualiter sei diese auf den 31. März 2012 unter Auflage der Kosten von Verfahren und Entscheid zu Lasten der Klägerin (recte: Beklagten) rechtmässig. Die Beklagte schloss auf kostenpflichtige Abweisung sämtlicher Rechtsbegehren der Klage und forderte eine Parteientschädigung von Fr. 3'765.60.

Am 25. Juli 2012 fällt das Bezirksgericht folgendes Urteil:

1. Es wird festgestellt, dass die vorzeitige Kündigung des Pachtverhältnisses vom 8. März 2011 bezüglich der Parzelle Nr. xxx und Nr. xxx mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten rechtmässig erfolgt ist.
2. Die Kündigung des Pachtvertrags vom 14. Dezember 2000 gilt bezüglich der Parzelle Nr. xxx als per 8. September 2011 erfolgt.
3. Die Kündigung des Pachtvertrages vom 14. Dezember 2000 gilt bezüglich der Parzelle Nr. xxx als per 30. September 2011 erfolgt.
4. Die Gerichtskosten von Fr. 600.-- werden der Burgergemeinde B_____ und X_____ je zur Hälfte (je Fr. 300.--) auferlegt und mit dem von der Klägerpartei geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Saldo von Fr. 400.-- wird der Burgergemeinde B_____ zurück überwiesen. X_____ erstattet der Burgergemeinde B_____ Fr. 300.-- für Kostenvorschüsse.
5. Jede Partei trägt ihre eigenen Anwaltskosten.

D. Gegen dieses den Parteien am 25. Juli 2012 zugestellte Urteil reichte X_____ am 23. August 2012 Beschwerde beim Kantonsgericht mit folgenden Rechtsbegehren ein:

1. Der Beschwerde ist die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
2. Die Beschwerde ist gutzuheissen und das Urteil des Bezirksgericht C_____ vom 25. Juli 2012 im Dossier Z1 11 54 aufzuheben.
3. Sämtliche Kosten des Verfahrens und des Entscheids gehen zulasten der Burgergemeinde B_____.
4. X_____ ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Mit Stellungnahme vom 14. September 2012 erklärte sich die Beschwerdegegnerin mit der Erteilung der aufschiebenden Wirkung einverstanden, woraufhin mit Entscheid vom 18. September 2012 das Kantonsgericht die beantragte aufschiebende Wirkung gewährte.

Mit weiterer Stellungnahme vom 11. Oktober 2011 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Urteils des Bezirksgerichtes C_____.

DAS KANTONSGERICHT

stellt fest und zieht in Erwägung

1.

1.1 Das Kantonsgericht beurteilt als Rechtsmittelinstanz Berufungen und Beschwerden, die im neunten Titel des zweiten Teils der ZPO vorgesehen sind (Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Mit Berufung anfechtbar sind u.a. erstinstanzliche Endentscheide, wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten die Berufung nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO), bei tieferen Streitwerten ist die Beschwerde gegeben (Art. 319 lit. a ZPO). Die Beschwerde ist mithin zulässig gegen nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide.

1.2 Strittig ist vorliegend, wie im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Urteils, die Gültigkeit der Kündigung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtvertrages, Grundstücke auf dem Gebiete der Gemeinde B_____ betreffend. Der Streitwert wurde vom Bezirksgericht C_____ anlässlich der Instruktionssitzung 16. Mai 2012 auf Fr. 1'300.-- festgesetzt, was von den Parteien nicht in Frage gestellt wurde und von Seiten des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden ist. Somit ist das erstinstanzliche Urteil mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO). Die Beschwerde wurde innert 30 Tagen frist- und formgerecht beim Kantonsgericht als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO; Art. 3, 4 ZPO). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

1.3 In Angelegenheiten, die dem Kantonsgericht obliegen, ist ein einzelner Kantonsrichter zuständig über Beschwerden zu entscheiden, wenn das vereinfachte oder summarische Verfahren erstinstanzlich anwendbar war (Art. 5 Abs. 2 lit. c EGZPO). Vorliegend kam das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO) erstinstanzlich zur Anwendung, weshalb ein einzelner Kantonsrichter zur Beurteilung zuständig ist.

1.4 Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung sowie offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

Die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung prüft die Beschwerdeinstanz mit freier Kognition; die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung hingegen unterliegt einer beschränkten Kognition (Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich/Basel/Genf 2010, N. 4 f. zu Art. 320 ZPO).

1.5 In Übereinstimmung mit der bisherigen kantonalen Nichtigkeitsklage gilt für die Beschwerde das Rügeprinzip, das sich aus der Begründungspflicht des Rechtsmittels ergibt (Ducrot/Fux, Neue Gesetzgebung im Bereich der Gerichtsorganisation und der Zivilprozessordnung: Praktische Auswirkungen im Kanton Wallis, ZWR 2011, S. 111; Sterchi, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Bern 2012, N. 17 zu Art. 321 ZPO; Gasser/Rickli, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkom-

mentar, Zürich 2010, N. 6 zu Art. 311 ZPO; Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, Zürich 2008, § 26 N. 42; a. M.: Mathys, in: Baker & McKenzie [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Bern 2010, N. 19 zu Art. 311 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz prüft demnach lediglich die in der Beschwerde vorgebrachten und genügend substantiierten Rügen, wobei rein appellatorische Vorbringen diese Anforderungen nicht erfüllen.

Im Beschwerdeverfahren sind zudem neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel von Gesetzes wegen bis auf einzelne besondere Vorbehalte ausdrücklich ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Diese negative Novenregelung entspricht dem ausserordentlichen Charakter der Beschwerde, welche eher einer kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde als einem kantonalen Rekurs gleicht (Spühler, in: Spühler et. al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Basel 2010, N. 2 zu Art. 326 ZPO). Mithin führt die Beschwerde das erstinstanzliche Verfahren nicht weiter, sondern die Beschwerdeinstanz urteilt nach den vor erster Instanz abgenommenen Beweisen.

2.

2.1 Die Burgergemeinde B_____ unterzeichnete mit Frau X_____ am 14. Dezember 2000 einen Pachtvertrag bezüglich der Parzellen Nr. xxx sowie Nr. xxx (Anteil $\frac{1}{2}$). Dabei handelt es sich insgesamt um eine Fläche von 5'060 m² Ackerland, wovon nach Abzug des Burgerloses von 750 m² noch 4'310 m² zum Pachtzins von Fr. 0.05, d.h. jährlich Fr. 215.50 verpachtet wurden. Pachtbeginn war Herbst 1999 und der Pachtzins war jährlich geschuldet, erstmals am 31. Dezember 2000. Der Pachtvertrag wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Weiter wurde in dem Pachtvertrag festgehalten, dass entgegen der einschlägigen Bestimmungen des LPG die Kündigung seitens des Verpächters jederzeit und fristlos möglich sei. Diese Regelung wurde damit begründet, dass sich die für landwirtschaftliche Zwecke überlassenen Parzellen teilweise oder gänzlich in der Industrie-, Gewerbe- oder Bauzone der (früheren) Gemeinde D_____ befinden würden und die Verpächterin kurzfristig die Möglichkeit haben sollte, im Zwecke des öffentlichen Interesses, für die Erstellung von Wohn- Industrie- oder Gewerbebauten, über diese Parzellen zu verfügen. Es wurde ferner vereinbart, dass die Verpachtung grundsätzlich zur Eigenbewirtschaftung durch die Pächterin erfolgt. Eine Unterpacht oder Weiterverpachtung bedürfe ausdrücklich der Zustimmung der Verpächterin.

2.2 Am 8. März 2011 kündigte die Burgergemeinde B_____ den Pachtvertrag per 31. März 2011, weil bei einer Kontrolle festgestellt wurde, dass X_____ den von der Burgergemeinde gepachteten Boden an Dritte weiterverpachtet hatte. Diese bestritt mit Schreiben vom 15. März 2011 an die Gemeinde B_____ die Parzellen in Unterpacht an einen Dritten weitergegeben zu haben und erklärte sie habe diese Parzellen für ihren Sohn gepachtet. Ihr Gatte, der den Pachtvertrag unterzeichnet habe, sei zudem auf dem Betriebstrukturerhebungsformular 2010 ihres Sohnes aufgeführt. Zudem wies sie darauf hin, dass die Kündigungsvereinbarungen im Pachtvertrag den zwingenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht widersprächen.

2.3 Das Bezirksgericht C_____ entschied mit Urteil vom 25. Juli 2012, dass die Kündigung des Pachtverhältnisses rechtsgültig erfolgt sei. Die Burgergemeinde habe aus wichtigem Grund gemäss Art. 17 LPG aufgrund der Weiterverpachtung an Dritte durch die Beklagte ausserordentlich kündigen können, jedoch nicht mit einer zwanzigtägigen, sondern mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist frühestens auf den Herbsttermin, d.h. den 30. September 2011 (Grundstück Nr. 1326) bzw. auf den 8. September 2011 (Grundstück Nr. 2602).

3. Gegen das Urteil des Bezirksgerichts erhob X_____ am 23. August 2012 Beschwerde. In dieser brachte sie zunächst vor, dass das Bezirksgericht das LPG falsch auslege, wenn es festhalte, dass das LPG nicht auf die Parzelle Nr. xxx anwendbar sei, da diese weniger als 2'500 m² messe. Weiter bemängelt sie den durch die Beschwerdegegnerin nicht erbrachten Nachweis, wonach sich die gepachteten Parzellen in der Bauzone befinden würden. Zudem bringt die Beschwerdeführerin erstmals vor, die Beschwerdegegnerin habe bereits bei Vertragsunterzeichnung gewusst, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr von der Beschwerdeführerin selbst, sondern seit 1997 von Herrn F_____, H_____ und I_____ geführt werde. Als Pächterin sei die Beschwerdeführerin nur daher im Pachtvertrag aufgetreten, da sie als einzige von der Familie J_____ Bürgerin von D_____ sei und man durch Nennung von deren Namen in den Genuss eines Bürgerloses gekommen sei. Es handle sicher daher nicht, wie von der Beschwerdegegnerin als Kündigungsgrund vorgebracht, um eine unzulässige Weiterverpachtung an Dritte, sondern sei die Situation schon immer so gewesen und von der Beschwerdegegnerin geduldet.

4.

4.1 Die Gültigkeit des zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtvertrages ist vorliegend nicht strittig.

4.2 Das LPG ist anwendbar, wenn ein Grundstück von einer bestimmten Grösse oder ein Gewerbe zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet wird (Art. 1 Abs. 1 lit. a und b und Art. 2 LPG, Bundesgerichtsurteil 2C_534/2007 vom 29. Februar 2008 E. 3). Das LPG gilt nicht für sogenannte kleine Grundstücke, nämlich Rebgrundstücke unter 15 Aren und andere landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und unter 25 Aren (Art. 2 Abs. 1 LPG). Zwar können die Kantone auch diese kleineren Grundstücke dem LPG unterstellen, davon machte jedoch der Kanton Wallis - soweit vorliegend von Interesse - keinen Gebrauch. Zu beachten gilt es, dass die Pacht von mehreren kleinen Grundstücken des gleichen Eigentümers an den gleichen Pächter wiederum dem LPG unterliegt, wenn die Flächen insgesamt 15 bzw. 25 Aren übersteigen (Schmid-Tschirren, Landwirtschaftliches Pachtrecht I, SJK, S. 14). Nach Art. 276a Abs. 1 OR gilt für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe oder über Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung das LPG, soweit es besondere Regelungen enthält. Absatz 2 dieser Bestimmung regelt, dass im Übrigen das OR Anwendung findet, ausser den Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen und denjenigen über die Behörden und das Verfahren. Die Bestimmungen des OR finden somit auf landwirtschaftliche Pachtverträge nur subsidiär Anwendung (Studer, Basler Kommentar, Obligationenrecht II, N. 1 zu Art. 276a OR; Schmid-Tschirren, a.a.O., S. 3; Guhl/Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, § 44 N. 25).

4.3 Die Parteien, die Bürgergemeinde B_____ einerseits und X_____ andererseits, haben einen Pachtvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung zweier Parzellen abgeschlossen, nämlich der Parzelle Nr. xxx mit einer Fläche von 860 m² und der Parzelle Nr. xxx mit einer Fläche von 4'200 m². Die gleiche Verpächterin hat der gleichen Pächterin mithin zwei verschieden grosse Parzellen, eine kleiner die andere grösser als 25 Aren verpachtet, sodass deren Flächen zusammengezählt werden müssen. Übersteigt die Gesamtfläche die 25 Aren, unterliegen die Parzellen dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht, was vorliegend der Fall ist (Art. 2 Abs. 3 LPG). Mithin unterliegen beide Parzellen dem LPG.

4.4 Daran ändert auch nichts, wenn sich die verpachteten Parzellen vollumfänglich in der in der Bauzone der Gemeinde B_____ befinden würden. Die Änderung wonach das LPG nämlich nicht für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung gilt, wenn der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes liegt (Art. 2a), wurde durch das Bundesgesetz vom 5. Oktober 2007, in Kraft seit dem 1. September 2008, eingefügt. Gemäss Art. 60b Abs. 1 der Übergangsbestimmung zur Änderung vom 5. Oktober 2007 bleiben Verträge über die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Gegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 liegt, dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer unterstellt.

Der zwischen den Parteien am 14. Dezember 2000 unterschriebene Pachtvertrag sieht als Pachtbeginn Herbst 1999 vor und wurde für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Für einzelne Grundstücke beträgt die erste Pachtdauer mindestens sechs Jahre (Art. 7 Abs. 1 LPG) und der Pachtvertrag gilt unverändert für weitere sechs Jahre, wenn er nicht ordnungsgemäss gekündigt wurde (Art. 8 Abs. 1 lit. a LPG). Mithin endete die erstmalige Pacht im Herbst 2005 und aufgrund der Tatsache, dass der Vertrag auf diesen Termin nicht gekündigt worden war, galt er für weitere sechs Jahre bis Herbst 2011. Bis zu diesem Zeitpunkt unterliegt der abgeschlossene Pachtvertrag diesbezüglich dem LPG, auch wenn sich die verpachten Parzellen vollumfänglich in der Bauzone der Gemeinde B_____ befinden.

4.5 Die Vertragsparteien haben in dem von ihnen abgeschlossenen Pachtvertrag unter Punkt IV „Kündigung“ vereinbart, dass entgegen den einschlägigen Bestimmungen im Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht die Kündigung seitens des Verpächters jederzeit und fristlos möglich sei. Das Bezirksgericht hat in seinem Urteil zu Recht, wenn auch nur in Bezug auf die Parzelle Nr. xxx, festgehalten, dass sämtliche Bestimmungen des 2. Kapitels (Art. 4 - 28) des LPG zwingend anwendbar sind und die gegenteiligen Vereinbarungen betreffend die jederzeitige und fristlose Kündigung des Pachtvertrages nichtig sind (Art. 29 LPG). Da jedoch das LPG nicht nur für die Parzelle Nr. 1326 sondern auch die Parzelle Nr. xxx, zur Anwendung gelangt, sind diese Bestimmungen bezüglich aller gepachteten Parzellen nichtig.

5.

5.1 In ihrer Beschwerde führt die Beschwerdeführerin aus, dass von der Familie J_____ nur sie Bürgerin von D_____ war, so dass durch Nennung von deren

Namen die Familie J_____ in den Genuss eines Bürgerloses kam. Zudem habe den Bürgergemeinde bereits im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gewusst, dass der landwirtschaftliche Betrieb bereits zu diesem Zeitpunkt nicht von X_____, sondern seit 1997 von den Herren F_____, H_____ und I_____ geführt wurde. Um diesen Umstand zu dokumentieren sei auch Beleg 6 (Strukturerhebungsformular der kantonalen Dienststelle für Landwirtschaft) eingereicht worden.

5.2 Die in E. 5.1 wiedergegebenen Behauptungen der Beschwerdeführerin sind neu. Gemäss Artikel 326 ZPO sind jedoch neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen, so dass sie vorliegend unberücksichtigt zu bleiben haben.

5.3 Selbst wenn diese so vorgebrachten Tatsachenbehauptungen berücksichtigt werden müssten, gilt es festzuhalten, dass sie eindeutig den bisherigen Ausführungen der Beschwerdeführerin widersprechen. In ihrer Stellungnahme vom 22. März 2012 hielt sie nämlich in Tatsachenbehauptung 8 noch fest: „*Da die Ehegatten X_____ und G_____ sowie F_____ Bürger von D_____ sind, wurde ihnen ein Bürgerlos von 750m² entschädigungslos zur Pacht überlassen.*“ In Tatsachenbehauptung 13 führte sie dann weiter aus: „*Im Übrigen ist festzuhalten, dass auf dem landwirtschaftlichen Betriebsstrukturerhebungsformular betreffend Direktzahlungen, der Ehegatte H_____ auf dem Formular von F_____ aufgeführt ist. Dies weil die Ehegatten X_____ und G_____ sowie deren Sohn F_____ seit jeher gemeinsam im Nebenerwerb Ackerbau und Viehwirtschaft betreiben.*“ Schlussendlich wird in Tatsachenbehauptung 15 Nachfolgendes behauptet: „*Durch die Kündigung des Pachtvertrages würde die Familie J_____ in arge Probleme geraten, wenn ihnen diese namhafte Fläche für ihren landwirtschaftlichen Betrieb wegfallen würde.*“ Sie wurden in der Beschwerde wohl nur zum Selbstzweck aufgeführt und sind unglaubwürdig.

Wie zudem das Betriebsstrukturerhebungsformular vom 4. Mai 2010 den Umstand dokumentieren soll, dass der landwirtschaftliche Betrieb bei Vertragsabschluss nicht mehr von X_____, sondern bereits seit 1997 von F_____, H_____ und I_____ geführt wurde, ist nicht nachvollziehbar.

6.

6.1 Im Pachtvertrag wurde unter Punkt VIII „übrige Bestimmungen“ auch klar festgehalten, dass die Verpachtung grundsätzlich zur Eigenbewirtschaftung der Pachtgrundstücke durch den Pächter erfolge. Eine allfällige Unterpacht oder Weiterverpachtung bedürfe der Zustimmung der Verpächterin. Aufgrund der Tatsache, dass die Verpächterin feststellte, dass die Pächterin die gepachteten Parzellen nicht mehr zur Eigenbewirtschaftung nutzte, wurde ihr der Pachtvertrag gekündigt.

6.2 Die Vorinstanz hat aufgrund der hinterlegten Steuerveranlagungen (2009 und 2010) der Eheleute G_____ und X_____ und F_____, sowie der Jahresrechnungen für F_____ der Treuhand Valesia für dieselbe Periode zu Recht eine zustimmungsbedürftige und unzulässige Unterpacht angenommen und darin einen Kündigungsgrund gesehen. Diesbezüglich kann auf die einschlägigen und zutref-

fenden Ausführungen der Vorinstanz in E. 3.2 ff. ihres Urteils verwiesen werden. Zu präzisieren bleibt allerdings, dass die Kündigung für beide Parzellen, da beide dem LPG unterstellt, per 30. September 2011 rechtsgültig erfolgt ist.

7. Die Prozesskosten sind in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 ZPO). Vorliegend wird das erstinstanzliche Urteil in der Weise abgeändert, dass auch für die Parzelle Nr. 2602 die Kündigung per 30. September 2011 als erfolgt gilt statt per 8. September 2011. Die minime Abänderung des erstinstanzlichen Urteils rechtfertigt jedoch eine Kostenteilung nicht, weshalb die Beschwerdeführerin sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid des Rechtsmittelverfahrens zu tragen hat. Dies gilt ebenfalls für die Kosten betreffend den Entscheid um aufschiebende Wirkung.

Da die Beschwerdegegnerin die Bestätigung des erstinstanzlichen Urteils verlangt, bleibt es bei der erstinstanzlichen Kostenaufteilung für das Verfahren vor Bezirksgericht.

7.1 Das Gericht hat in seinem Urteil die Prozesskosten, welche sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigung umfassen (Art. 95 ZPO), von Amtes wegen festzulegen (Art. 104 f. ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich dabei nach kantonalem Recht (Art. 96 ZPO); für den Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009.

7.2 Die Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) wird auf Grund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation und nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2 GTar). Sie bewegt sich bei einem Streitwert von Fr. 1'300.-- zwischen Fr. 180.-- und Fr. 1'000.-- (Art. 16 Abs. 1 GTar), wobei im Berufungsverfahren ein Reduktions-Koeffizient von 60 % zu berücksichtigen ist (Art. 19 GTar). Der Bezirksrichter hat die Gerichtsgebühr erstinstanzlich auf Fr. 600.-- festgesetzt, was als angemessen erscheint. Auslagen sind dem Bezirksgericht keine entstanden. Die Berufungsinstanz hat keine Veranlassung, diese anders festzulegen. Diese Gerichtskosten werden mit dem von der Beschwerdegegnerin erstinstanzlich geleisteten Vorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet. Der Saldo von Fr. 400.-- ist durch das Bezirksgericht an die Beschwerdegegnerin zurück zu erstatten. Die Beschwerdeführerin vergütet der Beschwerdegegnerin Fr. 300.-- für den geleisteten Vorschuss. Was das Beschwerdeverfahren betrifft, gilt es festzuhalten, dass das Dossier nicht sehr umfangreich und die zu beurteilenden Rechtsfragen nicht allzu schwer waren. In Berücksichtigung dieser Kriterien sowie des Streitwertes ist vorliegend, für das Beschwerdeverfahren und den Entscheid um aufschiebende Wirkung, nach richterlichem Ermessen eine Gebühr von Fr. 600.-- gerechtfertigt und angemessen, die der Beschwerdeführerin aufzuerlegen ist und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss von Fr. 600.-- verrechnet wird.

7.3 Auch bei der Parteienschädigung bleibt es bei der Aufteilung gemäss erstinstanzlichem Urteil für das Verfahren vor Bezirksgericht, da die Beschwerdegegnerin die Bestätigung des erstinstanzlichen Urteils verlangt hat.

Für das Beschwerdeverfahren wird keine Parteienschädigung zugesprochen, da keine verlangt wurde.

DEMNACH WIRD ERKANNT

(in fast gänzlicher Abweisung der Beschwerde)

1. Es wird festgestellt, dass die vorzeitige Kündigung des Pachtverhältnisses vom 8. März 2011 bezüglich der Parzellen Nr. 2602 und 1326 mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten rechtsgültig erfolgt ist.
2. Die Kündigung des Pachtvertrages vom 14. Dezember 2000 gilt als per 30. September 2011 erfolgt.
3. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten von Fr. 600.-- werden zur Hälfte (je Fr. 300.--) der Burgergemeinde B_____ und X_____ auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Burgergemeinde B_____ verrechnet. Das Bezirksgericht erstattet der Burgergemeinde B_____ den Betrag von Fr. 400.-- zurück. X_____ bezahlt der Burgergemeinde B_____ den Betrag von Fr. 300.-- für geleistete Vorschüsse.
4. Jede Partei trägt ihre erstinstanzlichen Interventionskosten.
5. X_____ bezahlt die Kosten des Beschwerdeverfahrens und die Kosten des Entscheides um aufschiebende Wirkung im Betrag von Fr. 600.--Dieser Betrag wird mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
6. Für das Beschwerdeverfahren wird keine Parteienschädigung zugesprochen.

Sitten, 28. Juni 2013