

IM Pacht 10 XV 1/18

OLG Nürnberg, Beschluss v. 13.05.2019 – 2 W XV 1495/18

Normenketten:

BGB § 150 Abs. 1, § 184, § 242, § 585a, § 595 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 6 S. 2, § 1030

LwVG § 9

GG Art. 14, Art. 20 Abs. 3

Leitsätze:

1. Durch den Beitritt eines weiteren Vertragspartners wird in der Regel kein vom bisherigen Vertrag unabhängiges neues Pachtverhältnis begründet, weshalb es zu keiner im Rahmen von § 595 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 6 Satz 2 BGB relevanten Zäsur kommt.
2. Aus dem Verweis in § 595 Abs. 6 Satz 2 BGB auf den Absatz 3 Nr. 3 folgt nicht, dass eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses zwingend bis zum Ende der dort genannten Höchstfristen erfolgen muss.
3. Die Vorschrift des § 595 Abs. 1 BGB entbindet den Pächter nicht davon, sich auf den Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer einstellen. An dieser muss er insbesondere auch seine Investitionen ausrichten. Nur wenn trotz aller Voraussicht und Planung Umstände eintreten, die eine vertragsgemäße Beendigung als unvertretbar hart erscheinen lassen, kann etwas anderes gelten.
4. Eine unangemessene Härte im Sinne von § 595 Abs. 1 BGB kann nicht allein deshalb angenommen werden, weil der Betrieb die wesentliche Lebensgrundlage der Pächterfamilie bildet oder sie auf das Grundstück zur Aufrechterhaltung des Betriebs angewiesen ist. Denn dies stellt bereits eine andere, hiervon zu unterscheidende Tatbestandsvoraussetzung dar.
5. Allein dadurch, dass die Bewirtschaftung eines Ersatzbetriebs bzw. die Anpachtung eines Ersatzgrundstücks schlichtweg ausgeschlossen ist, wird noch keine ungerechtfertigte Härte begründet.
6. Wird eine gegebenenfalls anzunehmende unzumutbare Härte selbst durch die nach dem Gesetz maximal mögliche Verlängerung der Pachtzeit nicht beseitigt, besteht kein berechtigtes Interesse an einer Verlängerung des Vertragsverhältnisses.

Schlagworte:

Beitritt, Anlage, Pachtverhältnis, Vertragspartner, Höchstfrist, vertragsgemäße Beendigung, unangemessene Härte, Sozialklausel, Vertrag

Vorinstanz:

AG Regensburg, Beschluss vom 28.05.2018 – 10 XV 1/18

Rechtsmittelinstanz:

VerfGH München, Entscheidung vom 07.07.2020 – Vf. 68-VI-19

Fundstelle:

BeckRS 2020, 16856

?

Tenor

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführer gegen den Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 28.05.2018, Aktenzeichen 10 XV 1/18, wird als unbegründet zurückgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Beschwerdeverfahrens, einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beschwerdegegners.
3. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 29.775,56 € festgesetzt.

Gründe

A.

1

Die Beschwerdeführer verlangen die gerichtliche Anordnung, dass das Pachtverhältnis mit dem Beschwerdegegner betreffend die Grundstücke der Gemarkung N. mit den Flurnummern 25, 26, 27 und 29 sowie 215 und 217 für eine angemessene Zeit, mindestens jedoch bis zum 30.09.2023 fortzusetzen ist. Dies wird vom Beschwerdegegner abgelehnt. Im Rahmen dessen streiten die Beteiligten darum, wer auf Pächterseite Vertragspartner war.

2

Die genannten Grundstücke werden seit Jahrzehnten zur Saatzucht genutzt. Seit 1990 betreibt die Beschwerdeführerin zu 1, von deren Komplementärgesellschaft die Beschwerdeführer zu 2 und 3 die Geschäftsführer sind, dort einen Saatzuchtbetrieb. Die Grundstücke stehen seit 2007 im Eigentum des Beschwerdegegners.

3

Über die Flächen gab es seit 1975 verschiedene schriftliche Pachtverträge (teilweise samt Nachträgen) mit unterschiedlichen Beteiligten sowohl auf Verpächter- als auch auf Pächterseite. Während der Beschwerdeführer zu 2 in sämtlichen Vereinbarungen als (ggf. Mit-)Pächter genannt ist, wird die im Jahr 1990 gegründete Beschwerdeführerin zu 1 in keinem dieser Verträge als Pächterin aufgeführt.

4

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten sowie der Darstellung des Sach- und Streitstands wird auf den angegriffenen Beschluss vom 28.05.2018 (Bl. 139 ff. d. A.) Bezug genommen.

5

Mit diesem hat das Amtsgericht den Antrag der Beschwerdeführer auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses unter Verweis darauf zurückgewiesen, dass eine ununterbrochene Nutzungszeit, die wertungsmäßig als Nutzung aufgrund desselben Pachtverhältnisses anzusehen sei, von mehr als 18 Jahren bestehe und damit die Höchstfrist des § 595 Abs. 6, Abs. 3 Nr. 3 BGB bereits überschritten sei. Dabei ließ das Amtsgericht dahingestellt, wer Pächter der streitgegenständlichen Flächen war.

6

Dagegen wenden sich die Beschwerdeführer, wobei sie in erste Linie der Auffassung sind, dass der Rechtsstreit wegen Vorgeiflichkeit bis zur Entscheidung über ihren Feststellungsantrag im Verfahren vor dem Amtsgericht Regensburg mit dem Aktenzeichen 10 XV 1/15, dass ein Landpachtverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin zu 1 und dem Beschwerdegegner bestanden habe, ausgesetzt werden müsse.

7

Hinsichtlich des Vorbringens der Beschwerdeführer wird insbesondere auf die Schriftsätze vom 23.07.2018 (Bl. 156 ff. d. A.), vom 01.03.2019 (Bl. 226 ff. d. A.), vom 07.03.2019 (Bl. 232 ff. d. A.) und vom 12.09.2019 (253 ff. d. A.) Bezug genommen.

8

Die Beschwerdeführer beantragen,

Unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts Regensburg wird das Verfahren ausgesetzt.

Hilfsweise für den Fall, dass das Verfahren nicht ausgesetzt wird, beantragen die Beschwerdeführer zuletzt:

Unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts Regensburg wird der Beteiligte zu 4 verpflichtet, das Pachtverhältnis zwischen der Beteiligten zu 1 oder den Beteiligten zu 2 sowie zu 3 über die landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsflächen

Fl.-Nr. 25, Gemarkung N., Bei der H., GebäudeFreifläche zu 0,299 ha,

Fl.-Nr. 26, Gemarkung N., Bei der H., Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche zu 1,141 ha,

Fl.-Nr. 27, Gemarkung N., H.-Straße 1, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 3,361 ha,

Fl.-Nr. 29, Gemarkung N., H.-Straße 1, Gebäude- und Freifläche zu 0,328 ha, sowie über die landwirtschaftlichen Ackerflächen

Fl.-Nr. 215, Gemarkung N., Nähe B. Weg, Landwirtschaftsfläche zu 16,845 ha,

Fl.-Nr. 217, Gemarkung N., Z., Landwirtschaftsfläche zu 10,425 ha, nach Ablauf der Vertragslaufzeit zum 30.09.2017 bzw. - bei Annahme eines befristeten Vertragsverhältnisses - zum 30.09.2015 für angemessene Zeit, mindestens bis zum 30.09.2023, fortzusetzen.

9

Der Beschwerdegegner beantragt,
die Beschwerde zurückzuweisen.

10

Zum Vorbringen des Beschwerdegegners wird auf die Schriftsätze vom 30.08.2018 (Bl. 187 ff. d. A.), vom 28.02.2019 (Bl. 217 ff. d. A.) und vom 14.03.2019 (Bl. 242 ff. d. A.) Bezug genommen.

11

Am 30.07.2018 hat das Amtsgericht entschieden, der Beschwerde nicht abzuweichen.

B.

I.

12

Der Senat lehnt eine Aussetzung des Verfahrens wegen Voreiligkeit ab.

13

1. Die Regelung in § 21 Abs. 1 Satz 1 FamFG begründet - hier in Verbindung mit § 9 LwVG - für das entscheidende Gericht ein Recht, das Verfahren nach pflichtgemäßem Ermessen auszusetzen, jedoch keine Aussetzungspflicht (OLG Rostock, Beschluss vom 31.08.2011 - 3 W 58/11 -, juris Rn. 10; BayObLG, Beschluss vom 30.04.1998 - 1Z BR 187/97 -, juris Rn. 8; Pabst in: Münchener Kommentar, FamFG, 3. Aufl., § 21 Rn. 8). Das Regelbeispiel, nämlich die Abhängigkeit der zu treffenden Entscheidung vom Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses, das den Gegenstand eines anderen anhängigen Verfahrens bildet, normiert ausschließlich einen wichtigen Grund, der in die allgemeine Ermessensentscheidung des Gerichts über die Aussetzung einzustellen ist.

14

2. Der Senat hält es in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens nicht für geboten, das Verfahren auszusetzen. Die Frage, wer Vertragspartner auf Pächterseite gewesen ist, kann entschieden werden. Die Eigenart des Verfahrens, das darauf abzielt, eine Klärung der Berechtigung zur zukünftigen Nutzung der streitgegenständlichen Grundstücke herbeizuführen, spricht dabei gegen eine Verzögerung. Dem Interesse der Beschwerdeführer, diese Frage im Hinblick auf die fortdauernde Nutzung möglichst lange offen zu halten, steht das Interesse des Beschwerdegegners entgegen, über die Nutzung seines Eigentums frei und selbst entscheiden

zu können. Es mag sein, dass die Frage, ob ein Pachtverhältnis mit der Beschwerdeführerin zu 1 bestand, auch im Rahmen des Verfahrens vor dem Amtsgericht Regensburg mit dem Aktenzeichen 10 XV 1/15 relevant ist. Soweit es der Zweck der Aussetzungsvorschriften ist, die doppelte Prüfung von identischen Fragen zu vermeiden, ist indes zu berücksichtigen, dass es dem Senat als übergeordneter Instanz nicht verwehrt sein kann, Stellung zu nehmen und damit die Klärung einer in erster Instanz auch in anderem Zusammenhang streitigen Rechtsfrage zu befördern.

II.

15

Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Unter Abwägung der Umstände des Einzelfalls kommt - wenn überhaupt - eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht über den 15.03.2019 hinaus in Betracht.

16

1. Das befristete Pachtverhältnis zwischen den Beschwerdeführern zu 2 sowie zu 3 und dem Beschwerdegegner endete gemäß § 594 Satz 1 BGB mit Ablauf des 30.09.2015. Ein Vertragsverhältnis mit der Beschwerdeführerin zu 1 bestand zu keiner Zeit. Als Dritte ist sie nicht befugt, einen Antrag gemäß § 595 Abs. 6 BGB zu stellen. Schon aus diesem Grund ist ihre Beschwerde unbegründet.

17

a. Am 30.09.2004 haben die Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 als Pächter einen schriftlichen Pachtvertrag im Sinne des § 585a BGB geschlossen, der sich unter anderem auf die streitgegenständlichen Grundstücke bezog und bis 30.09.2009 befristet war (Anlage K 24). Verpächter ist bis zum Ende der Vertragslaufzeit der damalige Eigentümer der Pachtflächen Dr. B. geblieben.

18

aa. Die Beschwerdeführerin zu 1 mag - handelnd durch die Geschäftsführer ihrer Komplementärgesellschaft - als Personengesellschaft die streitgegenständlichen Flächen und Gebäude seit 1990 bewirtschaftet haben. Es mag auch sein, dass sie tatsächlich die Pachtzahlungen geleistet hat. Auch wenn das allen Beteiligten bekannt gewesen ist, macht dies die Beschwerdeführerin zu 1 indes nicht zur Pächterin. Insbesondere kommt eine von der Verpächterseite bewilligte Überlassung der Pachtsache durch die Beschwerdeführer zu 2 und/oder zu 3 an die Beschwerdeführerin zu 1 in Betracht. Und § 267 Abs. 1 BGB regelt, dass - wenn der Schuldner (wie bei einer Pachtzahlung) nicht in Person zu leisten hat - auch ein

Dritter die Leistung bewirken kann, dies sogar, ohne dass hierfür die Einwilligung des Schuldners (also des Pächters) erforderlich wäre.

19

Nach ständiger Rechtsprechung besteht für die über ein Rechtsgeschäft aufgenommenen Urkunden die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit (für viele: BGH, Urteil vom 05.07.2002 - V ZR 143/01 -, juris Rn. 7). Insofern ist in Bezug auf die streitige Frage der Vertragspartnerschaft zu berücksichtigen, dass in der Vertragsurkunde vom 30.09.2004 (Anlage K 24) ausschließlich die Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 als Pächter und damit als Vertragspartner bezeichnet werden. Nichts anderes gilt in Bezug auf die vorangehenden Pachtverträge, die im Jahr 2001 geschlossen wurden (Anlage K 23a, 23b, 23c). In diesen ist als Pächter ausschließlich der Beschwerdeführer zu 2 benannt.

20

Dafür, dass Erklärungen im Namen der Beschwerdeführerin zu 1 abgegeben werden sollten, gibt es keine Anhaltspunkte. Insbesondere haben die Beschwerdeführer zu 2 bzw. zu 3 den Vertrag ohne jeglichen Zusatz, der für ein Handeln im fremden Namen sprechen könnte, unterzeichnet. Dahingehendes lässt sich auch den Vertragstexten nicht entnehmen. Insofern gilt: Tritt der Wille, in fremdem Namen zu handeln, nicht erkennbar hervor, so kommt der Mangel des Willens, im eigenen Namen zu handeln, nicht in Betracht, § 164 Abs. 2 BGB.

21

Dass die handelnden Personen sich in einem gemeinsamen Irrtum über den richtigen Ausdruck für das Gewollte, hier über die Pächterstellung der Beschwerdeführerin zu 1, befunden haben, oder mit der Nennung der Beschwerdeführer zu 2 bzw. zu 3 tatsächlich gemäß ihrem übereinstimmenden Willen die Beschwerdeführerin zu 1 bezeichnen wollten, ist nicht nachgewiesen. Dem steht bereits die Regelung unter Punkt 1.6 entgegen, die sich sowohl in einem der Pachtverträge aus dem Jahr 2001 (Anlage K 23a) als auch in dem Pachtvertrag aus dem Jahr 2004 (Anlage K 24) findet. Darin wird bestimmt, dass „die gewerbliche Nutzung im Zusammenhang mit dem Saatzuchtbetrieb des Pächters“ von dem insofern im Übrigen bestehenden Genehmigungsvorbehalt ausgenommen ist. Dies zeigt, dass die handelnden Personen den Saatzuchtbetrieb, mithin die Beschwerdeführerin zu 1, gerade nicht als unmittelbaren Pächter angesehen haben. Darüber hinaus spricht gegen eine Auslegung im Sinne der Vorstellung der Beschwerdeführer gerade die Tatsache, dass nach ihrem eigenen Vorbringen die bereits 1990 aufgenommene Bewirtschaftung durch die Beschwerdeführerin zu 1 allen Beteiligten bekannt und bewusst gewesen ist, aber dennoch als Vertragspartner in den im Jahr 2001 und 2004 geschlossenen Pachtverträgen ausschließlich und eindeutig natürliche

Personen als Pächter benannt wurden. Unter Berücksichtigung von alledem stellt die Tatsache, dass im Zusammenhang mit Vertragsangelegenheiten die Korrespondenz seitens der Verpächter (auch) an die Beschwerdeführerin zu 1 gerichtet wurde bzw. diese Dritten gegenüber benannt wurde, kein ausreichendes Indiz dar, um die aus den Vertragsurkunden resultierende Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit in Bezug auf die Vertragsparteien zu widerlegen.

22

Da der am 12.05.1988 geborene Beschwerdeführer zu 3 noch minderjährig, nämlich 16 Jahre alt war, war der am 30.09.2004 abgeschlossene Vertrag zwar zunächst schwebend unwirksam. Wenn sich das nicht bereits aus § 108 BGB als Folge dessen ergibt, dass nicht beide gesetzlichen Vertreter ihre Einwilligung erklärt haben, folgt dies jedenfalls aus der fehlenden familienrechtlichen Genehmigung, § 1643 Abs. 1, § 1822 Nr. 5 BGB. Unabhängig davon, dass daraus keineswegs automatisch eine Vertragspartnerschaft der Beschwerdeführerin zu 1 resultiert, macht dies die in der Vertragsurkunde enthaltenen Erklärungen aber nicht unbeachtlich. Denn zum einen wurde zumindest ein schwebender Zustand begründet (der durch die Genehmigung des Beschwerdeführers zu 3 beseitigt wurde - vgl. dazu unten). Und zum anderen hat die Unwirksamkeit das Verhältnis zum Beschwerdeführer zu 2 nicht betroffen. Anhaltspunkte dafür, dass dieser den Vertrag im Jahr 2004 ohne eine (von vornherein wirksame) Beteiligung des Beschwerdeführers zu 3 als Mitpächter nicht abgeschlossen hätte, gibt es nicht. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Situation, wie sie aufgrund der im Jahr 2001 vereinbarten Pachtverträge bestand, (bis zu einer Genehmigung des im Jahr 2004 geschlossenen Pachtvertrags) im Ergebnis lediglich fortgesetzt hat. Ob nun mit oder ohne den Beschwerdeführer zu 3 als Vertragspartner setzte die Fortführung des Saatzuchtbetriebs die Fortsetzung der Pacht voraus.

23

bb. Den schwebend unwirksamen Vertrag hat der Beschwerdeführer zu 3 - vertreten durch den Beschwerdeführer zu 2 - mit dem Schreiben vom 20.04.2009 (Anlage K 28) jedenfalls konkludent genehmigt, § 164 Abs. 1, § 108 Abs. 3, § 1643 Abs. 3, § 1829 Abs. 3 BGB. Die (formfreie und durch schlüssiges Verhalten mögliche) Genehmigung führte - in entsprechender Anwendung von § 184 BGB (Bettin in: BeckOK, BGB, 49. Edition, § 1829 Rn. 5; Duden in: BeckOGK, BGB, Stand 4/2019, § 108 Rn. 36) - zur vollen Wirksamkeit des Vertrags rückwirkend auf den Zeitpunkt seines Abschlusses.

24

Es mag sein, dass der Beschwerdeführer zu 2 sich auf das an ihn und den Beschwerdeführer zu 3 (und nicht die Beschwerdeführerin zu 1) adressierte Verlängerungsangebot vom 26.03.2009 hin zunächst mit dem Schreiben vom 10.04.2009 (Anlage K 26) unter dem Briefkopf der Beschwerdeführerin zu 1 an den Absender, den zum damaligen Zeitpunkt Nießbrauchberechtigten Dr. B., wandte. Die Annahme des Angebots erfolgte indes mit Schreiben vom 20.04.2009 unter dem Briefkopf der Beschwerdeführer zu 2 und zu 3, ohne dass die Beschwerdeführerin zu 1 namentlich auch nur Erwähnung findet. In dem Schreiben hat der Beschwerdeführer zu 2 - ausdrücklich „auch in Vertretung und Vollmacht von D.“, also für den Beschwerdeführer zu 3 - erklärt, das „Angebot vom 26.03.2009“ anzunehmen, das auf die Verlängerung des zum 30.09.2009 auslaufenden Pachtvertrags vom 30.09.2004 gerichtet war. Dass der Beschwerdeführer zu 2 mit Vollmacht des Beschwerdeführers zu 3 handelte, steht dabei nicht im Streit.

25

Damit hat der Beschwerdeführer zu 2, der selbst von einer „Verlängerung“ spricht, vor Ablauf der Vertragslaufzeit gegenüber dem Verpächter zum Ausdruck gebracht, dass eine Weiterführung des Pachtverhältnisses gewollt ist; er hat dessen Bestehen bestätigt. Im Zusammenhang mit der „Hoffnung und Zuversicht“ einer Fortsetzung der Pacht über die (bislang) angebotene Verlängerung von einem Jahr hinaus hat der Beschwerdeführer zu 2 dabei ausdrücklich auf die Vorstellungen „beim Abschluss der laufenden Verträge“ Bezug genommen. Auch darin kommt der Wille zum Ausdruck, an dem bislang Vereinbarten festhalten zu wollen.

26

Zwar wurde der Vertragsgegenstand geändert, weil sich das Angebot vom 26.03.2009 auf eine Vertragsverlängerung ohne das Grundstück mit der Fl.-Nr. 251 bezog. Der Beschwerdeführer zu 2 hat in dem Schreiben vom 20.04.2009 jedoch das grundsätzliche Interesse auch an dieser Fläche unmissverständlich zum Ausdruck gebracht. So führte er aus, dass sie „der Verlust des Grundstücks Fl.-Nr. 251 zu 18,0850 ha (...) in der Fortführung [ihres] Saatzuchtunternehmens existenziell beeinträchtigen wird“.

27

Darüber hinaus hat der Beschwerdeführer zu 3 selbst den Pachtvertrag vom 30.09.2004 mit der Wirkung des § 184 BGB (konkludent) genehmigt, indem er am 05.09.2009, also noch vor Ablauf der Pachtzeit, die „Vereinbarung über den Bau einer Beregnungsleitung auf dem Betrieb N., H.-Straße 1“ (Anlage K 29) unterzeichnete. Denn diese bezieht sich auf die „Verlängerung des

Pachtvertrags vom 26.3.09“ und setzt damit - wenn auch mit geändertem Umfang - die Fortführung eines begründeten Pachtverhältnisses voraus.

28

cc. Der Eigentumsübergang auf den Beschwerdegegner im Jahr 2007 hat aufgrund der gleichzeitigen Begründung eines Nießbrauchsrechts zugunsten des bisherigen Eigentümers zu keinem Wechsel des Verpächters geführt. Ob sich dies aus § 567 BGB - im hier vorliegenden Fall einer Landpacht in Verbindung mit § 593b BGB - ergibt (so: OLG Koblenz, Urteil vom 14.11.2000 - 3 U 383/00 -, juris Rn. 6; dahingehend auch: Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 566 Rn. 33; offen gelassen: BGH, Urteil vom 27.10.1982 - V ZR 177/81 -, juris Rn. 16) oder der Anwendungsbereich des § 566 BGB im Hinblick auf den Gesetzeszweck nicht eröffnet ist, weil im Fall einer Eigentumsübertragung unter Nießbrauchsvorbehalt wegen § 1030 Abs. 1 BGB nicht die Gefahr besteht, dass der Vermieter bzw. Verpächter die Pflichten aus dem Miet- bzw. Pachtvertrag nicht mehr erfüllen, insbesondere den Gebrauch nicht gewähren kann (so Streyll in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 567 Rn 15; dahingehend auch: Häublein in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl., § 567 Rn. 5; Heintzmann in: Soergel, BGB, 13. Aufl., § 567 Rn. 2), kann dahingestellt bleiben.

29

b. Der zum 30.09.2009 auslaufende Pachtvertrag wurde in Bezug auf die streitgegenständlichen Grundstücke bis 30.09.2015 verlängert. Im Zuge dessen ist der Beschwerdegegner auf Verpächterseite dem Vertrag beigetreten und damit Vertragspartner der Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 geworden.

30

aa. Es mag zwar sein, dass die Annahme des Angebots vom 26.03.2009 durch die Beschwerdeführer zu 2 und 3, also das Schreiben vom 20.04.2009, erst nach Ablauf der bis 20.04.2009 im Sinne von § 148 BGB gesetzten Frist zur Annahme zugegangen ist und damit gemäß § 150 Abs. 1 BGB infolge der Verspätung als neuer Antrag galt. Das Angebot vom 26.03.2009 wurde aber in der „Vereinbarung über den Bau einer Beregnungsleitung“ vom 05.09.2009 bestätigt. So heißt es in dieser: „Entsprechend der Verlängerung des Pachtvertrags vom 26.3.09 läuft die Hofpacht in dem bisherigen Umfang weiter bis 30.9.2010.“ Damit wurde die Maßgeblichkeit und damit Verbindlichkeit des Inhalts des Angebotsschreibens vom 26.03.2009 von allen Beteiligten unterstellt, mithin eine (jedenfalls) um ein Jahr verlängerte Vertragslaufzeit bis 30.09.2010.

31

bb. Darüber hinausgehend wurde mit der „Vereinbarung über den Bau einer Beregnungsleitung“ vom 05.09.2009 die Laufzeit der Pacht bis 30.09.2015, also um weitere fünf Jahre verlängert. So heißt es in der Vereinbarung: „[Die Hofpacht] wird mit Einschränkung bis 30.9.2015 verlängert, daß der Verpächter gegebenenfalls Teile der Hoffläche, die für den Betrieb B. nicht zwingend erforderlich sind, mit jährlicher Kündigungsfrist aus dem Pachtvertrag herausgenommen werden können.“

32

(1) Das Schriftformerfordernis eines Landpachtvertrags (§ 585a BGB) steht der Wirksamkeit der Laufzeitbeschränkung für einen längeren Zeitraum als zwei Jahre dabei nicht entgegen. In Rahmen einer Verlängerungsvereinbarung ist die Schriftform trotz fehlender Angaben zur verpachteten Fläche und zum Pachtpreis gewahrt, wenn sie auf einen hinreichend bestimmten Pachtvertrag Bezug nimmt. So kann sich der Gesamtinhalt einer pachtvertraglichen Vereinbarung auch erst aus dem Zusammenspiel „verstreuter Bedingungen“ ergeben. Es genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung; die Zusammengehörigkeit der Schriftstücke muss in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich gemacht werden. Einer körperlichen Verbindung bedarf es dazu nicht (BGH, Urteil vom 29.04.2009 - XII ZR 142/07 -, juris Rn. 22; Schuhmacher in: Dünsing/Martinez, Agrarrecht, Aufl. 2016, § 585a BGB Rn. 8; Wagner in: BeckOK, BGB, 48. Edition, § 585a Rn. 4). Nicht erforderlich ist zudem, dass die in Bezug genommenen Urkunden selbst alle Schriftformvoraussetzungen erfüllen (BGH a. a. O., juris Rn. 24).

33

Ausgehend davon genügt die „Vereinbarung über den Bau einer Beregnungsleitung“ den Schriftformerfordernis des § 585a BGB. Denn in dieser wird eindeutig auf die „Verlängerung des Pachtvertrags vom 26.3.09“ Bezug genommen. In dem damit als Ausgangspunkt für die vereinbarte weitere Verlängerung für maßgeblich erklärten Angebotsschreiben vom 26.03.2009 wird wiederum eindeutig auf den Pachtvertrag vom 30.09.2004 Bezug genommen. Es wird unter anderem erklärt, „für die Verlängerung könnte der vorliegende Vertragstext weiterverwendet werden“. In der Folge werden bezogen auf konkrete Punkte des Pachtvertrags vom 30.09.2004 Änderungen formuliert, wie insbesondere die Herausnahme des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 251 aus dem Vertragsgegenstand.

34

Auch wenn es sich um eine gestufte Bezugnahme handelt, sind die Verweisungen eindeutig. Es wird eine gedankliche Einheit der Schriftstücke vom 30.09.2004, vom 26.03.2009 und vom 05.09.2009 begründet.

35

(2) Die Verlängerung bezieht sich nicht nur auf die Hof- und Betriebsflächen (im engeren Sinn), also die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 25, 26, 27 und 29. Dies folgt insbesondere nicht daraus, dass der Begriff „Hofpacht“ in der maßgeblichen Textpassage verwendet wurde.

36

Auch formbedürftige Vertragsklausen sind der Auslegung zugänglich (BGH, Urteil vom 29.04.2009 - XII ZR 142/07 -, juris Rn. 22). Insofern ist zu berücksichtigen, dass als „Hofpacht“ regelmäßig die Pacht eines gesamten landwirtschaftlichen Betriebs bezeichnet wird. Der Pächter übernimmt den Boden und die Gebäude eines Betriebs (Anderegg, Grundzüge der Agrarpolitik, Kap. 12 C. IV., Seite 341). Demgemäß richtet sich ein Hofpachtvertrag auf die Pacht eines gesamten Betriebs nebst Flächen (BGH, Urteil vom 24.04.2009 - LwZR 11/08 -, juris Rn. 27). Dass die Parteien der Vereinbarung kein davon abweichendes Verständnis hatten, wird insbesondere dadurch bestätigt, dass sie - in Zusammenhang mit der Beschreibung des Startpunkts der vereinbarungsgegenständlichen Beregnungsanlage - den engeren Begriff „Hofstelle“ verwendet haben. Mit diesem wird regelmäßig der eigentliche Sitz eines landwirtschaftlichen Betriebs bezeichnet, der die Gebäude eines Bauernhofs umfasst, die zum Wohnen und Arbeiten bestimmt sind.

37

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in dem Satz, in dem der Begriff „Hofpacht“ genannt wird, auf die „Verlängerung des Pachtvertrags vom 26.3.09“ und damit das Angebotsschreiben von diesem Tag verwiesen wird. In diesem wird indes nicht einmal ansatzweise zwischen Hof- und Betriebsflächen einerseits und landwirtschaftlichen Acker- bzw. Feldflächen andererseits differenziert. Darüber hinaus weist der Inhalt des (vorangehenden) Schreibens vom 20.04.2009 des Beschwerdeführers zu 2 darauf hin, dass es bei der Vereinbarung vom 05.09.2009 um eine Verlängerung der Pachtzeit in Bezug auf sämtliche als Pachtgegenstand verbliebenen Grundstücke ging. So wird in diesem ausgeführt, dass schon der „Verlust des Grundstücks Fl.-Nr. 251 zu 18,0850 ha“, also einer Ackerfläche, „die Fortführung (...) des Saatzuchtunternehmens existenziell beeinträchtigen“ werde und die angebotene Verlängerung von einem Jahr „nicht annähernd genug Zeit“ dazu biete, sich „auf eine Verlagerung des Betriebsstandortes oder dergleichen einzustellen“. Dementsprechend liefe eine Auslegung dahingehend, dass mit „Hofpacht“ ausschließlich die Hof- und Betriebsflächen, mithin die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 25, 26, 27 und 29 gemeint gewesen sein sollen, der offenkundigen Interessenlage der Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 diametral entgegen.

38

Soweit dem Schreiben des Beschwerdegegners vom 26.09.2010 (Anlage K 27) die Vorstellung zugrunde liegt, dass die „Feldpacht“ nicht von der Vereinbarung vom 05.09.2010 berührt wurde, vermag dies Entsprechendes nicht zu begründen. Zwar kann bei der Auslegung ein späteres Verhalten der Parteien als Indiz von Bedeutung sein (Ellenberger in: Palandt, BGB, 78. Aufl., § 133 Rn. 17). Zum einen sprechen - wie aufgeführt - der Wortlaut, die übrigen Begleitumstände und die Interessenlage für das Gegenteil. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um die Äußerung einer Vertragspartei handelt.

39

Im Übrigen gilt das Folgende: Sollten von der Vereinbarung vom 05.09.2010 die Ackergrundstücke mit den Fl.-Nr. 215 und 217 nicht umfasst gewesen sein, wäre der Antrag der Beschwerdeführer vom 31.12.2014 insofern verfristet, weil er nicht neun Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses gestellt worden wäre, § 595 Abs. 7 Satz 1 BGB. Das Pachtverhältnis wäre in Bezug auf diese Grundstücke am 30.09.2010 ausgelaufen; der Annahme einer konkludenten, unbefristeten Fortsetzung stünde das Schreiben des Beschwerdegegners vom 26.09.2010 entgegen. Denn in diesem wird zum Ausdruck gebracht, dass die faktischen Nutzungsverhältnisse allenfalls weiter geduldet würden.

40

cc. Im Rahmen des Abschlusses der „Vereinbarung über den Bau einer Beregnungsleitung“ ist der Beschwerdegegners mit dem Einverständnis der Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 sowie des bisherigen (alleinigen) Verpächters (jedenfalls) dem verlängerten Pachtvertrag als (Mit-)Verpächter beigetreten. Dies ergibt sich daraus, dass er ausdrücklich als Verpächter und damit Vertragspartner der Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 benannt wird und die Vereinbarung von allen ohne Einschränkungen unterzeichnet wurde. Die Aufnahme einer weiteren Partei in den Vertrag ist durch Rechtsgeschäft unter allen Beteiligten möglich (Grüneberg in: Palandt, BGB, 78. Aufl., § 398 Rn. 45; Roth/Kieninger in: Münchener Kommentar, BGB, 8. Aufl., § 398 Rn. 192; Busche in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2017, Einleitung zu § 398 ff. Rn. 207).

41

dd. Darüber, ob eine Fortsetzung des bis 30.09.2015 befristeten Pachtverhältnisses von den Beschwerdeführern auf der Grundlage von § 242 BGB verlangt werden kann, ist im Rahmen eines Verfahrens der freiwilligen Gerichtsbarkeit, in dem über eine Verlängerung nach § 595 BGB zu befinden ist, nicht zu entscheiden. Dies kann nur in einer die Landpacht im Übrigen betreffenden Rechtsstreitigkeit, auf die gemäß § 1 Nr. 1a, § 48 Abs. 1 Satz 1 LwVG die Zivilprozessordnung Anwendung findet, geklärt werden (OLG Köln, Urteil vom 28.11.2013 - 23 U 5/13 -, juris Rn. 34; OLG Frankfurt, Urteil vom 04.04.2003 - 20 U 3/03 -, juris Rn. 7).

42

2. Geht man davon aus, dass das laufende Pachtverhältnis (erst) am 01.10.2004 begonnen hat, könnte zwar gemäß § 595 Abs. 6 Satz 2, Abs. 3 Nr. 3 BGB eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses zumindest bis 30.09.2022 angeordnet werden. Die konkreten Umstände des Einzelfalls rechtfertigen allerdings jedenfalls keine Verlängerung, die über den 15.03.2019 hinausgeht. Insofern kann offenbleiben, ob bereits eine etwaige Absicht des Beschwerdegegners zur Eigennutzung gemäß § 595 Abs. 3 Nr. 4 BGB einer Verlängerungsanordnung entgegensteht.

43

a. Für die Frage, ob einem Pächter Pachtschutz gewährt werden kann, kommt es allein auf die tatsächliche und nicht auf die zuletzt vereinbarte Pachtzeit an. Denn durch die zeitliche Begrenzung auf eine Frist soll eine allzu lange Bindung der Vertragsteile aneinander vermieden und auch einer Erstarrung des Pachtmarkts entgegengewirkt werden. Dafür macht es aber keinen Unterschied, ob die Höchstfristen des § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB durch eine einmalige oder durch aufeinanderfolgende mehrfache Vereinbarungen erreicht werden (OLG Köln, Beschluss vom 08.08.2000 - 23 WLw 4/00 -, juris Rn. 40 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 28.10.1997 - 3 W 52/97 Lw -, juris Rn. 36; OLG Celle, Beschluss vom 20.02.1989 - 7 WLw 52/88 -, juris Rn. 3; Schleswig-Holsteinisches OLG, Beschluss vom 21.08.1987 - 3 WLw 18/87 -, juris Rn. 31 und 33; Pikalo, NJW 1986, 1472, 1457; Kern, Pachtrecht, Aufl., 2012, § 595 Rn. 39; Bleckwenn/v. Jeinsen in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 595 Rn. 44).

44

Darüber letztlich hinausgehend wird vertreten, dass die Pachtzeit nicht nur unter Einrechnung von Verlängerungen und Fortsetzungen, sondern auch unter Berücksichtigung der Laufzeit von Kettenpachtverträgen zu bestimmen ist (Heintzmann in: Soergel, BGB, 13. Aufl., § 595 Rn. 13). Außerdem wird eine Zurechnung der Pachtzeit eines Rechtsvorgängers als möglich erachtet (Faßbender in: Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 595 BGB Rn. 61). Hierauf kommt es im vorliegenden Fall aber letztlich nicht an.

45

b. Auch wenn es Änderungen gegeben hat, insbesondere das Pachtverhältnis in Bezug auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 251 nicht fortgeführt wurde, die Brennereirechte zurückgegeben bzw. gekündigt wurden, ein neues (Teil-)Kündigungsrecht begründet wurde und der Beschwerdegegner dem Vertrag beigetreten ist, liegt - für die Anwendung des § 595 BGB - allen Verträgen bezogen auf die streitgegenständlichen Flächen rechtlich ein einheitliches Pachtverhältnis zugrunde. Dies ergibt sich aus dem Sinn und Zweck der einzelnen Regelungen.

46

aa. Ziel der Bestimmung ist die Erhaltung des Pachtverhältnisses im Interesse eines Sozialschutzes des Pächters (OLG Koblenz, Urteil vom 07.10.2014 - 3 U 277/14 - juris Rn. 27; Bleckwenn/v. Jeinsen in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 595 Rn. 3; Wagner in: BeckOK, BGB, 49. Edition, § 595 Rn. 1; Weidenkaff in: Palandt, BGB, 78. Aufl., § 595 Rn. 1). Nach dem Willen des Gesetzgebers handelt es sich um eine „Sozialklausel“ (BT-Drs. 10/508, Seite 25). Dabei geht es darum, das bestehende Pachtverhältnis - ggf. unter Änderungen der Bedingungen - in seinem bisherigen Umfang fortzusetzen, und nicht um eine Ausweitung auf nicht oder nicht mehr vertragsgegenständliche Objekte aus sozialen Gründen.

47

Es hätte den Beschwerdeführern zu 2 und zu 3 auch freigestanden, eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses in Bezug auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 251 auf der Grundlage des § 595 BGB zu verlangen und einen möglicherweise bestehenden Fortsetzungsanspruch gerichtlich durchzusetzen. Dagegen haben sie sich entschieden.

48

Der Anspruch auf Pachtverlängerung und dementsprechend die Möglichkeit des Gerichts, eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses anzuordnen, wird durch § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB eingeschränkt. Wie bereits ausgeführt, ist es der Zweck der dort formulierten Höchstfristen, durch die zeitliche Begrenzung eine allzu lange Bindung der Vertragsteile aneinander zu vermeiden. Insbesondere soll einer Erstarrung des Pachtmarkts verhindert werden. Im Ergebnis legt § 595 Abs. 6 Satz 2 BGB durch die Bezugnahme auf den Absatz 3 Nr. 3 fest, dass durch einen staatlichen Eingriff ein landwirtschaftliches Grundstück bzw. ein Betrieb nur im zeitlich beschränkten Umfang dem Pachtmarkt vorenthalten werden darf. Ob ein Grundstück bzw. ein Betrieb ursprünglich zusammen mit bzw. einschließlich einer anderen Fläche oder einem anderen Brennereirecht verpachtet gewesen war, ist für die Dauer der Entziehung aber unerheblich. Auch Änderungen des Pachtzinses wirken sich darauf nicht aus.

49

bb. Mit dem Beitritt des Beschwerdegegners im Rahmen der Verlängerung des Pachtvertrags wurde kein von dem bisherigen Vertrag unabhängiges neues Pachtverhältnis begründet. Dieser hatte vielmehr die Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem Rechtsgeschäft zur Folge, wie sie auch (im geänderten Umfang im Vergleich zum ursprünglichen Vertrag vom 30.04.2004) für die bisherigen Vertragspartner galten; das Pachtverhältnis wurde mit einem neuen, allseits akzeptierten weiteren Vertragspartner fortgesetzt. Insofern ist es zu keiner im Rahmen von § 595 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 6 Satz 2 BGB relevanten Zäsur gekommen (so im Ergebnis: OLG Köln,

Beschluss vom 08.08.2000 - 23 WLw 4/00 -, juris Rn. 45 allerdings zum Vertragsbeitritt auf Pächterseite im Rahmen eines Vergleichs).

50

Auf die Frage, ob dies auch gelten würde, wenn der Beschwerdegegner in die Stellung als Verpächter erst im Zuge des Erlöschens des Nießbrauchrechts des Dr. B. eingerückt wäre, kommt es angesichts des bereits zuvor erfolgten Vertragsbeitritts nicht an (die Relevanz des Wechsels einer Vertragspartei während der Laufzeit ablehnend: Heintzmann in: Soergel, BGB, 13. Aufl., § 595 Rn. 13).

51

Sofern das Erlöschen des Nießbrauchrechts jenes Dr. B. im Jahr 2012 zu seinem Ausscheiden auf dem zu diesem Zeitpunkt noch laufenden Pachtvertrag in entsprechender Anwendung von § 1056 Abs. 1, § 566 BGB geführt hat (vgl. dazu: Häublein in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl., § 567 Rn. 6; Heintzmann in: Soergel, BGB, 13. Aufl., § 567 Rn. 2), hat auch dies die Fortdauer des Pachtverhältnisses und den Bestand des Pachtvertrags nicht berührt.

52

c. Es gelten auch in Bezug auf die Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 - de lege lata - die in § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB durch den Gesetzgeber festgesetzten Höchstfristen. Diese sind eindeutig und einer Auslegung oder Interpretation unter Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls nicht zugänglich. Darauf, ob nach den Vorstellungen der Beschwerdeführer angesichts der speziellen Interessenlage von Saatzuchtpächtern - de lege ferenda - eine andere Rechtslage wünschenswert wäre, kommt es nicht an. Gemäß Art. 20 Abs. 3 GG sind Gerichte an Gesetz und Recht gebunden.

53

d. Eine gerichtlich angeordnete Fortsetzung des Pachtvertrags gemäß § 595 Abs. 6 Satz 1 BGB über den 15.03.2019 hinaus kommt nicht in Betracht.

54

aa. Aus dem Verweis in § 595 Abs. 6 Satz 2 BGB auf den Absatz 3 Nr. 3 folgt nicht, dass eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses zwingend bis zum Ende der dort genannten Höchstfristen erfolgen muss. Vielmehr ist das Landwirtschaftsgericht in der Bestimmung der weiteren Vertragsdauer frei (Bleckwenn/v. Jeinsen in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 595 Rn. 76). Wie sich aus § 595 Abs. 6 Satz 1 BGB ergibt, ist Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung - sofern ein Fortsetzungsanspruch besteht - die weitere Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses auch hinsichtlich der Vertragsdauer (Schuhmacher in: Düsing/Martinez, Agrarrecht, Aufl. 2016, § 595 BGB Rn. 35). Es ist eine Verlängerung der Pacht anzuordnen, die

dem Inhalt des Verlängerungsanspruchs des Pächters entspricht (Wiese in: BeckOGK, BGB, Stand 2/2019, § 595 Rn. 25).

55

bb. Der Pächter kann ausschließlich verlangen, dass das Pachtverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist, § 595 Abs. 2 Satz 1 BGB. Angemessen ist eine Vertragsverlängerung nur insoweit, wie es die Härte für den Pächter oder seine Familie erfordert und der Dauer nicht berechnigte Verpächterinteressen entgegenstehen.

56

Die Interessen Dritter, wie beispielsweise von Arbeitnehmern, der Allgemeinheit bzw. Öffentlichkeit oder des Staates, sind hierfür unerheblich; sie bleiben außer Betracht (Weidenkaff in: Palandt, BGB, 78. Aufl., § 595 Rn. 5). Denn diese stehen in keinem Zusammenhang mit dem von § 595 BGB beabsichtigten sozialpolitisch motivierten Schutz der Existenzgrundlage landwirtschaftlicher Betriebe. Erforderlich ist eine Abwägung zwischen den Härtegründen auf Seiten des Pächters und dem Beendigungsinteresse des Verpächters. Dabei trägt der Pächter die Beweislast für die den Fortsetzungsanspruch begründenden Voraussetzungen (Heintzmann in: Soergel, BGB, 13. Aufl., § 595 Rn. 21; Faßbender in: Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 595 BGB Rn. 43)

57

cc. Im vorliegenden Fall stellt das Auslaufen des Pachtvertrags zum 30.09.2015 schon keine unzumutbare Härte für die Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 und ihre Familien im Sinne von § 595 Abs. 1 BGB dar. Selbst wenn man dies dennoch annehmen sollte, vermag eine solche jedenfalls keine über den 15.03.2019 hinausgehende Vertragsfortsetzung zu rechtfertigen.

58

(1) Sofern die Beschwerdeführer auf den Umfang der von ihnen getätigten Investitionen zum Erhalt und zur Ausstattung der Pachtsache, insbesondere auch im Hinblick auf die Saatzucht, verweisen, ist dies nicht geeignet, eine unzumutbare Härte zu begründen. Es mag zwar sein, dass die zeitlichen Obergrenzen in § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB an der Möglichkeit zur Ausnutzung von Investitionen ausgerichtet ist (OLG Celle, Beschluss vom 20.02.1989 - 7 WLw 52/88 -, juris Rn. 3), also der Gesetzgeber sich bei der Festsetzung der Höchstfristen davon leiten ließ, wann sich Investitionen in Pachtsachen, die im Rahmen eines Pachtverhältnisses getätigt wurden, regelmäßig amortisiert haben. Daraus folgt aber keineswegs, dass Investitionen des Pächters in das Pachtobjekt als solches ein gesondertes Argument für einen Pachtschutz gemäß § 595 BGB sind (dies wird insbesondere auch vom OLG Celle in der vorangehend zitierten

Entscheidung nicht behauptet). Diese rechtfertigen einen Pachtschutz gemäß § 595 BGB vielmehr schon deshalb nicht, weil sie einem besonderen Interessenausgleich nach § 591 BGB unterliegen, der ebenfalls zu einer Verlängerung des Pachtverhältnisses führen kann (Harke in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl., § 595 Rn. 3; Bleckwenn/v. Jeinsen in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 595 Rn. 26).

59

Im Übrigen enthält die Vereinbarung vom 05.09.2009 (Anlage K 29) unter der Punkt 4 zumindest eine Regelung betreffend den Ausgleich der Investitionen der Pächter in die Beregnungsleitung für den Fall, dass das Pachtverhältnis nicht über 30.09.2015 fortgeführt wird.

60

(2) Der Betriebspächter muss sich auf die von ihm akzeptierte Vertragszeit grundsätzlich einrichten. Diese Wertung wird von § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB getragen, wonach eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses überhaupt nicht verlangt werden kann, wenn die dort genannten Höchstfristen erreicht sind (OLG Stuttgart, Beschluss vom 27.02.1996 - 10 [W]Lw 15/95 -, juris Rn. 36). Es kann und darf dem Pächter nicht abgenommen werden, sich auf die vereinbarte Vertragsdauer einstellen zu müssen. An dieser muss er insbesondere auch seine Investitionen ausrichten. Nur wenn trotz aller Voraussicht und Planung Umstände eintreten, die eine vertragsgemäße Beendigung als unvertretbar hart erscheinen lassen, kann etwas anderes gelten (OLG Köln, Beschluss vom 26.10.1993 - 23 WLw 11/93 -, juris Rn. 9). Hier ist indes nicht erkennbar, dass sich die Beschwerdeführer auf die Vertragsdauer eingerichtet haben. Vielmehr haben sie im Ergebnis ohne Rücksicht auf das Ende der Pachtzeit weitergewirtschaftet und auf eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses schlicht spekuliert.

61

Um ihre Vorgehensweise zu rechtfertigen, können die Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 sich nicht darauf beruhen, dass sie - in berechtigter Weise - auf eine Vertragsverlängerung über den 30.09.2015 hinaus vertraut haben. Der frühere Eigentümer und seit 2007 nur mehr Nießbrauchsberechtigte Dr. B. mag der Freund des Beschwerdeführers zu 2 gewesen sein. Er mag sich auch nach dem Erwerb (von Teilen) der streitgegenständlichen Flächen im Jahr 1998 dahingehend geäußert haben, dass der Beschwerdeführer zu 2 mit seinem Saatzuchtunternehmen „solange die Flächen bewirtschaften könne, wie gewünscht“. Wie sich aus ihrem Schreiben vom 20.04.2009 ergibt, mit dem sie die Annahme des Angebots jenes Dr. B. vom 26.03.2008 erklärt haben, war den Beschwerdeführern zu 2 und zu 3 im Jahr 2009 aber in jeder Hinsicht bewusst, dass sie auf diese Zusage nicht weiter vertrauen konnten. So heißt es in diesem: „Wir stellen uns vor, dass Du uns über einen gewissen Zeitraum die Gelegenheit

einräumst, unsere unternehmerische Aktivität an einen anderen Standort zu verlagern. Über die Dauer dieses Zeitraums möchten wir gerne verhandeln. Nach Deinem Schreiben vom 12.04.2009 glauben wir verstanden zu haben, dass es Dir ernst ist mit der Räumung der Pachtsache (...).“

62

In der Folge wurde die Vereinbarung vom 05.09.2009 geschlossen und mit dieser die Pachtzeit (nochmals) bis 30.09.2015 verlängert. Der Punkt 4 dieser Vereinbarung zeigt dabei zwar, dass die Vertragsparteien eine (erneute) Verlängerung des Pachtverhältnisses nicht ausgeschlossen haben. Denn dort heißt es: „Sollte das Pachtverhältnis nicht über den 30.9.2015 fortgesetzt werden, so lösen die Verpächter ausgehend von ca. X Euro Gesamtbaukosten die Berechnungsleitung mit Y Euro ab.“ Gleichzeitig belegt diese Regelung jedoch, dass ein Ende des Pachtverhältnisses ernsthaft in Erwägung gezogen wurde, und zwar obwohl der Bau der Berechnungsanlage ganz offensichtlich der Fortsetzung der Saatzucht dienen sollte und - laut den Beschwerdeführern - klar war, dass jedenfalls eine weitere Generation ab Vertragsänderung zur Züchtung 12 Jahre benötigt. Mit anderen Worten: Weil man eine Regelung für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses getroffen hat, gab es keinen Grund, auf dessen Fortsetzung über den 30.09.2015 hinaus zu vertrauen. Dies gilt gerade auch im Hinblick darauf, dass das Interesse der Verpächter an der Pachtsache durch das ausbedungene Recht, „Teile der Hoffläche, die für den Betrieb B. nicht zwingend erforderlich sind“, durch Kündigung aus dem Pachtverhältnis herausnehmen zu können, deutlich zum Ausdruck kommt.

63

Ungeachtet dessen haben die Beschwerdeführer - folgt man ihrem Vorbringen - noch im Jahr 2011 (nach Genehmigung der Berechnungsanlage mit Bescheid vom 11.10.2011 - Anlage K 30) und auch danach mit Neuzüchtungen begonnen. Der frühere Eigentümer und damalige Nießbrauchsberechtigte mag dem Beschwerdeführer zu 3 gegenüber am 03.10.2010 erklärt haben, dass das Saatzuchtunternehmen die Flächen solange bewirtschaften könne, wie gewünscht (Seite 36 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 36 d. A.). Schon weil eine entsprechende Aussage nicht auch von dem am Pachtvertrag beteiligten Beschwerdegegner getroffen wurde, bildete diese jedoch keine geeignete Vertrauensgrundlage. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass die Absicht des Dr. B. bekannt war, seinen Betrieb an seinen Neffen, den Beschwerdegegner, zu übergeben. So führte der Beschwerdeführer zu 2 auf Seite 3 seines Schreibens vom 20.07.2012 (Anlage K 43) gegenüber Dr. B. aus: „Du hast mir in den letzten Jahren einige Male erzählt, dass Du irgendwann den Betrieb an Deine[n]

Neffen übergeben willst. Ich bat daraufhin, uns mit ihm bekannt zu machen.“ Diese Betriebsübergabe dürfte - angesichts der Löschung des Nießbrauchs im Grundbuch - vermutlich im Jahr 2012 erfolgt sein.

64

Dass die Beschwerdeführer tatsächlich nicht auf eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses vertraut haben, belegt das von ihnen übergebene (Unterstützungs-)Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 12.07.2011 (Anlage K 5) an Dr. B. Denn in diesem heißt es: „(...) die Saatzuchtfirma B. hat von Ihnen umfangreiche Flächen in N. gepachtet, für die der Pachtvertrag in geraumer Zeit ausläuft, und sorgt sich deshalb um den Fortbestand ihres Stammsitzes und Selektionsstandortes N.“ Dementsprechend führte auch der Leiter des Instituts für Pflanzenbau und Pflanzenzüchtung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft in seinem Schreiben vom 27.06.2011 aus (Anlage K 6): „Nun erfuhr ich im Nachgang zu einer Besprechung (...) davon, dass sich die Saatzucht B. um den Fortbestand ihres Stammsitzes und Selektionsstandortes N. sorgt, weil in geraumer Zeit der Pachtvertrag, der zwischen Ihnen und der SZ B. besteht, auslaufen könnte.“

65

In seinem Schreiben an Dr. B. vom 20.07.2012 (Anlage K 43) im Vorfeld einer „geplanten Besprechung“ hat der Beschwerdeführer zu 2 in Übereinstimmung mit den Aussagen in diesen Schreiben darauf verwiesen, dass sie dringend Rechts- und Planungssicherheit benötigten. Ausweislich des Protokolls der Besprechung (Anlage K 44), die schließlich am 07.11.2012 stattfand und an der Dr. B. und der Beschwerdegegner selbst teilgenommen haben, wurde den Beschwerdeführern erklärt, „dass man sich nicht vorstellen [könne], von der Pachtvertragskündigung abzuweichen“. Obwohl rechtlich nicht erforderlich, war danach eine Kündigung bereits zuvor ausgesprochen worden, und zwar offensichtlich schon mit einem Schreiben vom 08.02.2011. Dies ergibt sich jedenfalls aus dem als Anlage K 47 vorgelegten Schreiben des Beschwerdegegners an die (damaligen) Bevollmächtigten der Beschwerdeführer. In diesem heißt es: „Auf die Kündigung vom 08.02.2011 hin endet der Pachtvertrag somit zum 30.9.2015.“

66

(3) Selbst wenn man der vorgenannten Auffassung nicht folgen sollte, ergibt sich jedenfalls kein Fortsetzungsanspruch, der über den 15.03.2019 hinausgeht.

67

(?) Die Beschwerdeführer leiten die unzumutbare Härte der Beendigung des Pachtvertrags aus deren existenzvernichtenden Wirkung ab. So stützen sie sich darauf, dass alle Erträge aus der

Saatzucht wegfielen, wenn diese aufgrund der Beendigung des laufenden Pachtverhältnisses nicht mehr möglich wäre (Seite 67 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 67 d. A., auf welche die Beschwerdeführer auch in der Beschwerdeinstanz Bezug nehmen, vgl. Seite 6 des Schriftsatzes vom 07.03.2019, Bl. 237 d. A.). Sie verweisen darauf, dass die verfahrensgegenständlichen Pachtflächen und dabei insbesondere die H. das Herzstück des gesamten Saatzuchtunternehmens seien. Ohne die Hofflächen und Betriebsgebäude könne das Unternehmen nicht weitergeführt werden (vgl. Seite 45 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 45 d. A.). Diese bilden die einzige und ausschließliche Existenzgrundlage der Saatzucht, wobei man den Standort nicht verlagern könne (Seite 26 des Schriftsatzes vom 12.04.2019, Bl. 278 d. A.). Die Beschwerdeführerin zu 1 sei die wesentliche wirtschaftliche Lebensgrundlage der Beschwerdeführer zu 2 und 3 (Seite 59 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 59 d. A.). Bei dem Erhalt des Betriebs gehe es (unter anderem) um die Existenzgrundlage des Pächters und seiner Familie (Seite 27 des Schriftsatzes vom 12.04.2019, Bl. 279 d. A.).

68

(?) Weil die Verlängerung eines Vertrags gegen den Willen des Verpächters einen starken Eingriff in die Vertragsfreiheit und - wenn der Verpächter wie hier Eigentümer ist - in die Eigentumsfreiheit gemäß Artikel 14 GG darstellt, sind an die Vertragsfortsetzung aus Gründen sozialer Sicherung hohe Anforderungen zu stellen (Schuhmacher in: Düsing/Martinez, Agrarrecht, Aufl. 2016, § 595 BGB Rn. 1). Eine Härte tritt durch den Betriebs- oder Grundstücksverlust nur ein, wenn dieser für den Pächter größere Nachteile mit sich bringt, als sie mit der Aufgabe des Pachtobjekts üblicherweise verbunden sind (Bleckwenn/v. Jeinsen in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 595 Rn. 23; Harke in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl., § 595 Rn. 3). Eine unangemessene Härte kann dabei nicht alleine deshalb angenommen werden, weil der Betrieb die wesentliche Lebensgrundlage der Pächterfamilie bildet oder sie auf das Grundstück zur Aufrechterhaltung des Betriebs angewiesen ist (Schuhmacher in: Düsing/Martinez, Agrarrecht, Aufl. 2016, § 595 BGB Rn. 13; Wiese in: BeckOK, BGB, Stand 2/2019, § 595 Rn. 7; Kern, Pachtrecht, Aufl. 2012, § 595 Rn. 19; Weidenkaff in: Palandt, BGB, 78. Aufl., § 595 Rn. 5; Faßbender in: Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 595 BGB Rn. 19). Denn dies stellt bereits eine andere, hiervon zu unterscheidende Tatbestandsvoraussetzung des § 595 Abs. 1 BGB dar. Dass der Pachtvertrag auf Gegenstände gerichtet ist, welche die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Pächters und seiner Familie darstellten, bildet lediglich die Grundlage der (darüber hinaus) anzustellenden Interessenabwägung.

69

(?) Ausgehend davon lässt sich im vorliegenden Fall eine unzumutbare Härte für die Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 allenfalls unter dem Aspekt einer besonders ungünstigen bzw. nachteiligen Zeitpunkts der Vertragsbeendigung zum 30.09.2015 ableiten.

70

Insofern ist indes zu berücksichtigen, dass nach dem eigenen Vorbringen der Beschwerdeführer selbst eine Verlängerung des Pachtverhältnisses unter Ausschöpfung der Höchstfrist gemäß dem § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB, also bis zum 30.09.2022 diesem Interesse nicht gerecht werden würde. So führen sie aus, dass der Zeitraum bis 2023 mindestens erforderlich sei, um ggf. geeignete Ersatzflächen in Bayern finden und den Betrieb vollständig umsiedeln zu können (Seite 48 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 48 d. A.). Die Suche von geeigneten Grundstücken, der Ankauf, entsprechende Planungen und die Genehmigung sowie die Errichtung von Gebäuden sei nicht vor dem 30.09.2023 zu bewerkstelligen (Seite 51 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 51 d. A.).

71

Unabhängig davon sieht es der Senat im Hinblick auf das Vorbringen der Beschwerdeführer im Übrigen nicht als erwiesen an, dass - wann auch immer - überhaupt die Möglichkeit für eine Betriebsverlagerung besteht. So soll laut den Beschwerdeführern es „schlichtweg keine Ersatzflächen“ geben. Regelmäßige Bemühungen, solche zu finden, seien bislang erfolglos geblieben (Seite 51 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 51 d. A.). Dabei wollen die Beschwerdeführer sogar seit Jahren versuchen, Ersatzflächen bzw. weitere geeignete Flächen zu finden (Seite 20 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 20 d. A.). Einen Grundstücksmarkt in Bayern, der den Erwerb oder die Anpachtung von Ersatzflächen insbesondere einen Saatzuchtbetrieb ermöglichen würde, existiere laut den Beschwerdeführern nicht. Ersatzflächen an einem anderen Standort sollen bereits aufgrund klimatischer Unterschiede nicht behelflich sein (Seite 67 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 67 d. A.). N. soll einer der sehr wenigen geeigneten Standorte in Deutschland und der einzige Zuchtstandort für Getreidezüchtungen (...) sein, an dem man erfolgreich insbesondere zweizeilige Wintergerste und Hafer selektieren könne. Dies habe nach den Beschwerdeführern zur Folge, dass man den Standort des Saatzuchtunternehmens nicht verlagern könne (Seite 25 des Schriftsatzes vom 12.04.2019, Bl. 277 d. A.). Und in dem als Beweismittel vorgelegten Schreiben der J. GmbH & Co. KG vom 09.10.2014 (Anlage K 19), das sich im Briefkopf als „Deutschlands führendes unabhängiges Maklerbüro für Spezialimmobilien“ wie unter anderem für „Land- und Forstbesitz“ bezeichnet, heißt es: „Zum heutigen Zeitpunkt Ihre Wünsche auf Lage, Qualität und Größe zu erfüllen, halten wir fast für unmöglich.“ Allein dadurch, dass die Bewirtschaftung eines Ersatzbetriebs

bzw. die Anpachtung eines Ersatzgrundstücks schlichtweg ausgeschlossen ist, wird noch keine ungerechtfertigte Härte begründet (Faßbender in: Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 595 BGB Rn. 29; Schuhmacher in: Düsing/Martinez, Agrarrecht, Aufl. 2016, § 595 BGB Rn. 15 m. w. N.). Insbesondere fehlt eine § 574 Abs. 2 BGB entsprechende Regelung im Recht der Landpacht. Dass die Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 sich vergeblich um eine andersartige zumutbare Existenzgrundlage im Bereich der Landwirtschaft bemüht hätten, tragen sie nicht vor.

72

Soweit die Beschwerdeführer darauf verweisen, dass „nur mit [einer] immerhin ersten ‚Generation‘ der Züchtung nach Errichtung der Beregnungsanlage [Anmerkung: im Jahr 2011] (und weiteren Generationen) (...) im Ansatz der Bestand des Betriebes für die Zukunft gesichert werden“ könne (Seite 49 des Schriftsatzes vom 11.01.2018, Bl. 49 d. A.), ergibt sich - ausgehend von ihrem weiteren Vorbringen - ebenso, dass dies angesichts eines Zeitraums von mindestens 12 Jahren, der für die Entwicklung, Aufzucht und Zulassung benötigt wird, jedenfalls bis 30.09.2023 braucht. Mit anderen Worten: Sofern man im Hinblick darauf eine unzumutbare Härte annimmt, wird diese selbst durch die nach dem Gesetz maximal mögliche Verlängerung der Pachtzeit nicht beseitigt. Sie bestand also am 30.09.2015 in gleicher Weise wie am 15.03.2019 und wird auch am 30.09.2022 unverändert fortbestehen. Dies gilt unabhängig davon, ob die seit 2011 entwickelte Generation von Zuchtsorten - wie die Beschwerdeführer vortragen - tatsächlich Vorleistungen in Höhe von X Mio. € erfordert haben.

73

Bereits aus dem Eigentum des Beschwerdegegners mit allen sich daraus ergebenden schutzwürdigen Gesichtspunkten (Art. 14 GG) sowie Rechten (§§ 903 ff. BGB) folgt ein berechtigtes Interesse an der vertragsgemäßen Beendigung des Pachtverhältnisses. Selbst wenn - weil über dieses allgemeine Interesse hinaus besondere Umstände nicht vorliegen - kein vorrangiges Verpächterinteresse besteht, muss der Pächter seinerseits besondere Umstände geltend machen, die eine Abweichung vom Grundsatz der Vertragsbeendigung - also einen Fortsetzungsanspruch - begründen (Schuhmacher in: Düsing/Martinez, Agrarrecht, Aufl. 2016, § 595 BGB Rn. 15; Faßbender in: Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, 3. Aufl., § 595 BGB Rn. 28). Ein Interesse an einer Fortsetzung des Pachtverhältnisses, das über die Höchstfrist des § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB hinausgeht, also durch die bestehenden Möglichkeiten zur Verlängerung nicht befriedigt werden kann, ist hierfür nicht geeignet. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als dem allgemeinen Interesse des Eigentümers unter

Berücksichtigung der in § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB normierten Obergrenze von 18 Jahren gesteigerte Bedeutung zukommt.

74

Demgemäß ist eine unzumutbare Härte allenfalls für die Zeit anzunehmen, der für die Abwicklung des Betriebsstandorts notwendig ist. Anhaltspunkte, die es erforderlich machen könnten, den Beschwerdeführern zu 2 und zu 3 hierfür einen Zeitraum nach Ende der Pachtzeit zum 30.09.2015 zuzugestehen, der über rund dreieinhalb Jahre hinausgeht, sind nicht ersichtlich.

C.

75

Die Entscheidung über die Gerichtskosten beruht auf § 34, § 44 Abs. 1 LwVG. Da die Beschwerde zurückzuweisen ist, entspricht es dem billigen Ermessen, den Beschwerdeführern die Kosten aufzuerlegen. Die Entscheidung über die Erstattung außergerichtlicher Kosten folgt aus § 45 Abs. 1 Satz 2 LwVG.

76

Der Streitwertfestsetzung liegt § 35 Abs. 1 Nr. 3 LwVG zugrunde.

77

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde (§§ 9, 1 Nr. 1 LwVG, § 70 Abs. 2 FamFG) liegen nicht vor. Insbesondere begründet die Anwendung der in § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB gesetzlich vorgegebenen Höchstfristen weder eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache noch wird dadurch eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts zur Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.