

Titel:

Fortsetzung eines Landpachtverhältnisses über Hof- und Betriebsflächen

Normenketten:

BGB § 594 S. 1, § 595 Abs. 6, Abs. 3 Nr. 3

HöfeO § 18

BV Art. 91, Art. 118

Leitsätze:

Erfolgreiche Verfassungsbeschwerde gegen gerichtliche Entscheidungen zur Fortsetzung eines Landpachtverhältnisses über Hof- und Betriebsflächen im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit. (Rn. 22 – 56)

1. Ist eine angefochtene Entscheidung unter Anwendung von Bundesrecht ergangen, beschränkt sich die Prüfung des BayVerfGH darauf, ob das Gericht willkürlich gehandelt hat (Art. 118 Abs. 1 BV). (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Hält ein Gericht die beantragte Inaugenscheinnahme eines Saatzuchtbetriebes nachvollziehbar für nicht entscheidungsrelevant, weil sie keine zusätzlichen Erkenntnisse verspreche, verletzt das rechtliches Gehör nicht. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

3. Hat ein Gericht Vorbringen des Beschwerdeführers - zur Möglichkeit einer Verlagerung eines Landpachtbetriebes - seiner Entscheidung zugrunde gelegt, bedarf es keines vorherigen ausdrücklichen Hinweises darauf. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

4. Ein zuständiges Landwirtschaftsgericht kann auch über bürgerlich-rechtliche Vorfragen, die sich aus dem Pachtverhältnis ergeben, entscheiden. (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Befristung, Landpachtvertrag, Raumordnung, rechtliches Gehör, Willkürverbot, Hinweispflicht

Vorinstanzen:

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

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

Fundstelle:

BeckRS 2020, 15989

Tenor

1. Die Verfassungsbeschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Gebühr von 750 € auferlegt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Verfassungsbeschwerde richtet sich gegen den Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 28. Mai 2018 Az. 10 XV 1/18 in einer Landwirtschaftssache, durch den der Antrag der Beschwerdeführer auf Fortsetzung eines Pachtverhältnisses über Hof- und Betriebsflächen im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zurückgewiesen wurde, sowie gegen den die Beschwerde zurückweisenden Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 13. Mai 2019 Az. 2 W XV 1495/18.

2

1. Die betroffenen Grundstücke werden seit Jahrzehnten zur Saatzucht genutzt. Seit 1990 betreibt die Beschwerdeführerin zu 1, deren Komplementärgesellschaft durch die Beschwerdeführer zu 2 und 3 als Geschäftsführer vertreten wird, dort einen Saatzuchtbetrieb. Die Grundstücke stehen seit 2007 im Eigentum des Beteiligten H. im Ausgangsverfahren. Dessen Onkel, der frühere Eigentümer Dr. B., war seither noch

ca. fünf Jahre lang Nießbrauchsberechtigter. Über die Flächen gab es seit 1975 verschiedene schriftliche Pachtverträge mit unterschiedlichen Beteiligten. Während der Beschwerdeführer zu 2 in sämtlichen Vereinbarungen als (ggf. Mit-)Pächter genannt ist, wird die Beschwerdeführerin zu 1 in keinem dieser Verträge als Pächterin aufgeführt. Der Beteiligte H. im Ausgangsverfahren hat geäußert, dass er nunmehr die Hofstelle selber bewirtschaften wolle. Er geht davon aus, dass eine Vereinbarung vom 5. September 2009 die Befristung des Pachtverhältnisses zum 30. September 2015 enthält; hilfsweise hat er dieses gekündigt.

3

2. Mit Schriftsatz vom 30. Dezember 2014 erhoben die Beschwerdeführer beim Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Regensburg Klage auf Feststellung des Bestehens eines unbefristeten Landpachtvertrags, welcher erst durch die Kündigung des Beteiligten H. vom 27. April 2014 zum 30. September 2017 ende; ferner wurde beantragt, das Pachtverhältnis danach für angemessene Zeit, mindestens bis zum 30. September 2023 fortzusetzen. Dieses Verfahren Az. 10 XV 1/15 wurde von beiden Parteien zunächst nicht weiterbetrieben. Dementsprechend wurde auch für die Anträge auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses, die nicht im ZPO-Verfahren zu verhandeln und entscheiden sind, zunächst kein eigenständiger Schriftsatz zur gesonderten Weiterverfolgung im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit eingereicht.

4

3. Mit separatem Schriftsatz vom 11. Januar 2018 wiederholten und begründeten die Beschwerdeführer die Anträge auf Fortsetzung des Pachtverhältnisses. Das Amtsgericht Regensburg lehnte diese im Verfahren Az. 10 XV 1/18 mit dem angegriffenen Beschluss vom 28. Mai 2018 ab. Es bestehe bereits eine Nutzungszeit von mehr als 18 Jahren, der wertungsmäßig eine Nutzung aufgrund desselben Pachtverhältnisses zugrunde liege. Damit sei die Höchstfrist des § 595 Abs. 6, Abs. 3 Nr. 3 BGB überschritten. Die zwischen den Beteiligten strittige Frage, wer auf Pächterseite Vertragspartner gewesen sei, könne daher dahingestellt bleiben.

5

4. Die gegen diese Entscheidung von den Beschwerdeführern eingelegte Beschwerde wies das Oberlandesgericht Nürnberg mit dem ebenfalls angegriffenen Beschluss vom 13. Mai 2019 als unbegründet zurück.

6

Eine Aussetzung wegen Vorentscheidung des Prozessverfahrens Az. 10 XV 1/15 des Amtsgerichts Regensburg lehnte der Senat ab. Zwar könne die Frage, ob ein Pachtverhältnis mit der Beschwerdeführerin zu 1 bestanden habe, auch im Rahmen des Verfahrens der freiwilligen Gerichtsbarkeit relevant sein. Dem Senat als übergeordneter Instanz sei es indes nicht verwehrt, die Klärung einer in erster Instanz auch in anderem Zusammenhang streitigen Rechtsfrage zu befördern.

7

Das befristete Pachtverhältnis zwischen den Beschwerdeführern zu 2 und 3 sowie dem Verpächter habe gemäß § 594 Satz 1 BGB mit Ablauf des 30. September 2015 geendet. Ein Vertragsverhältnis mit der Beschwerdeführerin zu 1 habe zu keiner Zeit bestanden. Als Dritte sei sie nicht befugt, einen Antrag gemäß § 595 Abs. 6 BGB zu stellen. Im Anschluss an frühere Pachtverträge hätten die Beschwerdeführer zu 2 und 3 am 30. September 2004 einen bis 30. September 2009 befristeten schriftlichen Pachtvertrag mit dem damaligen Eigentümer der Pachtflächen Dr. B. geschlossen. Dieser Vertrag sei mit der Vereinbarung vom 5. September 2009 über den Bau einer Beregnungsleitung bis 30. September 2015 verlängert worden, wobei dem Vertrag auf Verpächterseite der Beschwerdegegner H. beigetreten sei. Ob die Beschwerdeführer auf der Grundlage des § 242 BGB eine weitere Fortsetzung des Pachtverhältnisses verlangen könnten, sei im Rahmen eines Verfahrens der freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht zu entscheiden.

8

Gehe man davon aus, dass das laufende Pachtverhältnis (erst) am 1. Oktober 2004 begonnen habe, könnte zwar gemäß § 595 Abs. 6 Satz 2, Abs. 3 Nr. 3 BGB eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses zumindest bis 30. September 2022 angeordnet werden. Die konkreten Umstände des Einzelfalls rechtfertigten allerdings keine Verlängerung, die über den 15. März 2019 (Tag der mündlichen Verhandlung in der Beschwerdeinstanz) hinausgehe.

9

Erforderlich sei eine Abwägung zwischen den Härtegründen auf Seiten des Pächters und dem Beendigungsinteresse des Verpächters. Dabei trage der Pächter die Beweislast für die den Fortsetzungsanspruch begründenden Voraussetzungen. Das Auslaufen des Pachtvertrags zum 30. September 2015 stelle schon keine unzumutbare Härte für die Beschwerdeführer zu 2 und 3 und ihre Familie dar. Die von den Pächtern zum Erhalt und zur Ausstattung des Pachtobjekts getätigten Investitionen rechtfertigten keinen Pachtschutz gemäß § 595 BGB, zumal sie einem besonderen Interessenausgleich nach § 591 BGB unterlägen. Der Betriebspächter müsse sich auf die von ihm akzeptierte Vertragszeit grundsätzlich einrichten. Auf eine Verlängerung hätten die Beschwerdeführer nicht vertrauen können. Da eine Vertragsverlängerung gegen den Willen des Verpächters erheblich in dessen Vertrags- und Eigentumsfreiheit eingreife, seien an die Vertragsfortsetzung aus Gründen sozialer Sicherung hohe Anforderungen zu stellen. Dass der Pachtvertrag auf Gegenstände gerichtet sei, welche die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Pächter und ihrer Familien darstellten, bilde lediglich die Grundlage der darüber hinaus anzustellenden Interessenabwägung.

10

Allein dadurch, dass die Bewirtschaftung eines Ersatzbetriebs bzw. die Pacht eines Ersatzgrundstücks für die Saatzucht nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt in Bayern schlichtweg ausgeschlossen sei, werde noch keine ungerechtfertigte Härte begründet. Die Beschwerdeführer zu 2 und 3 trügen nicht vor, dass sie sich um eine andersartige zumutbare Existenzgrundlage im Bereich der Landwirtschaft bemüht hätten. Eine unzumutbare Härte ließe sich allenfalls unter dem Aspekt eines besonders ungünstigen bzw. nachteiligen Zeitpunkts der Vertragsbeendigung zum 30. September 2015 ableiten. Anhaltspunkte, die es erfordern würden, für die Abwicklung des Betriebsstandorts einen Zeitraum von mehr als dreieinhalb Jahren nach Ende der Pachtzeit zuzugestehen, seien nicht ersichtlich.

11

5. Eine hiergegen von den Beschwerdeführern eingelegte Anhörungsrüge wurde mit Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 6. August 2019 als unbegründet zurückgewiesen.

II.

12

1. a) Mit ihrer Verfassungsbeschwerde vom 16. Juli 2019 rügen die Beschwerdeführer Verstöße gegen Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV (Recht auf den gesetzlichen Richter), Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Art. 120 BV (Recht auf effektiven Rechtsschutz), Art. 3 Abs. 1 BV (Rechtsstaatsprinzip), Art. 118 Abs. 1 BV (allgemeiner Gleichheitssatz und Willkürverbot), Art. 103 Abs. 1 BV (Eigentumsrecht sowie Recht aus dem eingerichteten und ausgeübten Saatzuchtbetrieb), Art. 163 Abs. 3 BV (Erhalt der Landwirtschaft) und Art. 101 BV (Berufsfreiheit).

13

aa) Für das im Ausgangsverfahren streitige Fortsetzungsverlangen sei vorgreiflich, wer Vertragspartei des bestehenden - fortzusetzenden - Landpachtvertrags sei und wem damit ein Fortsetzungsanspruch überhaupt zustehen könne. Die Beurteilung dieser Frage sei nach § 9 i. V. m. § 1 Nr. 1 a LwVG ausschließlich der ordentlichen Gerichtsbarkeit nach der Zivilprozessordnung und nicht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugewiesen. Während die Frage in erster Instanz überraschend und willkürlich bewusst offengelassen worden sei, habe das Oberlandesgericht hierüber ohne vorausgehenden Hinweis erstmals entschieden; dies sei offenkundig willkürlich, weil es gesetzlich nicht zuständig gewesen sei und den Beschwerdeführern die Revisionsinstanz genommen werde. Die unterbliebene Aussetzung des Ausgangsverfahrens bewirke eine Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter. Zur Beschleunigung des Verfahrens dürften Zuständigkeiten nicht außer Kraft gesetzt werden.

14

bb) Da das Oberlandesgericht zur Klärung der Parteien des Landpachtvertrags und damit zu entscheidungserheblichen Vorfragen als unzuständiges Gericht in einem falschen Verfahren geurteilt und den Beschwerdeführern damit einen kompletten Instanzenzug genommen habe, sei auch das Recht auf effektiven Rechtsschutz verletzt.

15

cc) Gegen das Rechtsstaatsgebot sei in mehrfacher Hinsicht verstoßen worden: Trotz mehrfacher Beweisanträge auf Durchführung eines Augenscheins hätten die Gerichte ohne Beweisaufnahme in der Sache entschieden. Die Belange des Denkmalschutzes und der Raumordnung seien außer Acht gelassen und der Amtsermittlungsgrundsatz (§ 26 FamFG) verletzt worden. Die Gerichte hätten es versäumt, eine entscheidungserhebliche Vorfrage im dafür statthafter ZPO-Verfahren bei Aussetzung des FamFG-Verfahrens (§ 21 FamFG) zu klären. Das Oberlandesgericht habe einen willkürlichen, nicht nachvollziehbaren und nicht begründeten Beendigungszeitpunkt für das Pachtverhältnis völlig überraschend vorgegeben; damit verstoße es gegen §§ 28, 37 FamFG. Es habe eine Kostenentscheidung getroffen, welche von den Entscheidungsgründen nicht getragen werde und im Widerspruch zu §§ 84, 81 FamFG stehe. Sowohl das Amtsgericht als auch das Oberlandesgericht hätten gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit von Verhandlungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gemäß § 170 GVG verstoßen.

16

dd) Art. 118 Abs. 1 BV sei verletzt, da ungleiche Sachverhalte ohne sachlichen Grund gleichbehandelt würden. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Ausschluss eines Fortsetzungsverlangens bei einer bestehenden Pachtdauer von 12 bzw. 18 Jahren gemäß § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB könnten lediglich für Betriebe der konventionellen Landwirtschaft gelten, nicht aber für den Saatzuchtbetrieb der Beschwerdeführer. Denn die Entwicklung, Aufzucht und Zulassung einer Sorte erfordere einen Zeitraum von mindestens 12 Jahren sowie pro Züchtung Investitionen in erheblicher Höhe. In den angegriffenen Entscheidungen würden strikt die gesetzlichen, nicht sachgerechten Höchstfristen angewandt und noch nicht einmal ausgeschöpft. Das Oberlandesgericht habe weder die Besonderheiten der Saatzucht noch die Intention des Gesetzgebers erfasst. Aus der bereits gerügten Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter und auf effektiven Rechtsschutz ergäben sich zugleich ebenfalls Verstöße gegen Art. 118 Abs. 1 BV.

17

ee) Der Saatzuchtbetrieb der Beschwerdeführer könne nicht zu dem vom Oberlandesgericht willkürlich auf den Tag der mündlichen Verhandlung festgelegten Beendigungszeitpunkt umgesiedelt werden. Er könne auch nicht binnen kürzester Zeit abgewickelt werden. In Abstimmung mit dem Pächter seien die Gebäude für die Saatzucht umgebaut worden. Die massiven Einbauten könnten weitestgehend nicht wieder ausgebaut werden. Die ausnahmslose Anwendung der Höchstfristen des § 595 BGB bei einem Saatzuchtunternehmen müsse dazu führen, dass dieses auf Pachtflächen nicht betrieben werden könne. Dies sei rechtlich nicht vertretbar, sachwidrig und unangemessen. Durch die angegriffenen Entscheidungen verliere der Betrieb seine komplette Infrastruktur und werde unter Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 und Art. 163 Abs. 3 BV faktisch enteignet.

18

ff) Dass Saatzucht im Ergebnis ausschließlich auf Eigentumsflächen, nicht hingegen auf Pachtland möglich und vom Gesetzgeber geschützt sei, stelle eine unzulässige Einschränkung der freien Berufswahl dar.

19

b) Mit Schriftsatz vom 8. Oktober 2019 rügen die Beschwerdeführer ferner in mehrfacher Hinsicht die Verletzung des Rechts auf rechtliches Gehör (Art. 91 Abs. 1 BV). Nicht berücksichtigt worden sei entscheidungserheblicher Vortrag zu einer zwingend vorgreiflichen und in erster Instanz im ZPO-Verfahren zu klärenden Vorfrage betreffend die Vertragsparteien sowie zu erheblichen Zäsuren in den vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien insbesondere aufgrund erheblicher Flächenreduzierung im Jahr 2009 und einer Teilkündigung im Jahr 2010. Bei der Ermittlung der für die Abwägungsentscheidung maßgeblichen Gesichtspunkte sei eine Inaugenscheinnahme des Betriebs der Beschwerdeführerin zu 1 unterblieben. Vorbringen zur Anwendbarkeit der Pachtfristen des § 595 BGB auf einen landwirtschaftlichen Saatzuchtbetrieb sei unbeachtet geblieben. Weiterer Vortrag im Hinblick auf eine Betriebsverlagerung und die sich hieraus ergebende differenzierte Betrachtung von Flächen sowie betriebliche Infrastruktur in der Hofstelle habe aufgrund unterbliebener Hinweise des Oberlandesgerichts nicht erfolgen können.

20

2. Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hat von einer Stellungnahme abgesehen.

III.

21

Die Verfassungsbeschwerde ist unzulässig, soweit die Beschwerdeführer unter mehreren sowohl formellen als auch inhaltlichen Aspekten Verstöße gegen das Rechtsstaatsprinzip rügen. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BV verbürgt keine subjektiven verfassungsmäßigen Rechte, sondern beinhaltet objektives Verfassungsrecht. Eine Verfassungsbeschwerde kann deshalb hierauf nicht gestützt werden (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 6.2.2004 VerfGHE 57, 7/10; vom 25.11.2014 BayVBI 2015, 321 Rn. 19; vom 16.11.2018 - Vf. 23-VI-16 - juris Rn. 21).

IV.

22

Im Übrigen ist die Verfassungsbeschwerde jedenfalls unbegründet.

23

1. Der Verfassungsgerichtshof überprüft gerichtliche Entscheidungen nur in engen Grenzen. Er ist kein Rechtsmittelgericht; es ist nicht seine Aufgabe, fachgerichtliche Entscheidungen dahingehend zu kontrollieren, ob die tatsächlichen Feststellungen zutreffen oder ob die Gesetze richtig ausgelegt und angewandt wurden. Im Rahmen der Verfassungsbeschwerde beschränkt sich die Prüfung vielmehr auf die Frage, ob die Gerichte gegen Normen der Bayerischen Verfassung verstoßen haben, die ein subjektives Recht des Beschwerdeführers verbürgen. Ist die angefochtene Entscheidung unter Anwendung von Bundesrecht - wie hier von Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Pachtvertrag - ergangen, das wegen seines höheren Rangs nicht am Maßstab der Bayerischen Verfassung überprüft werden kann, beschränkt sich die Prüfung darauf, ob das Gericht willkürlich gehandelt hat (Art. 118 Abs. 1 BV). In verfahrensrechtlicher Hinsicht überprüft der Verfassungsgerichtshof Entscheidungen, die in einem bundesrechtlich geregelten Verfahren ergangen sind, auch daraufhin, ob ein Verfahrensgrundrecht der Bayerischen Verfassung verletzt wurde, das, wie z. B. der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäß Art. 91 Abs. 1 BV und das Recht auf den gesetzlichen Richter nach Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV, mit gleichem Inhalt im Grundgesetz gewährleistet ist (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 26.1.1990 VerfGHE 43, 12/17 f.; vom 27.1.2016 BayVBI 2016, 671 Rn. 24; vom 31.1.2019 - Vf. 81-VI-17 - juris Rn. 33).

24

2. Zwar können die Beschwerdeführer den Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 28. Mai 2018 zulässig in ihre Verfassungsbeschwerde mit einbeziehen (vgl. dazu z. B. VerfGH vom 7.2.2017 - Vf. 84-VI-15 - juris Rn. 21; vom 8.2.2019 - Vf. 67-VI-17 - juris Rn. 18; Wolff in Lindner/Möstl/Wolff, Verfassung des Freistaates Bayern, 2. Aufl. 2017, Art. 120 Rn. 22). Maßgeblicher Prüfungsgegenstand für die von den Beschwerdeführern erhobenen Rügen ist aber der Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 13. Mai 2019.

25

Dies gilt zunächst, soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung des Grundrechts auf rechtliches Gehör nach Art. 91 Abs. 1 BV rügen, weil eventuelle Verstöße allein des Amtsgerichts gegen dieses Grundrecht durch das nachfolgende Verfahren über die Beschwerde vor dem Oberlandesgericht geheilt worden wären (vgl. VerfGH vom 16.11.1979 VerfGHE 32, 142/144; vom 24.2.2017 - Vf. 59-VI-15 - juris Rn. 38; vom 8.2.2019 - Vf. 67-VI-17 - juris Rn. 19). Eine Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter (Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV) wird ohnehin im Hinblick auf die Beschwerdeinstanz beanstandet.

26

Soweit die Beschwerdeführer sich mit Grundrechtsrügen gegen das inhaltliche Ergebnis des fachgerichtlichen Verfahrens wenden, ist die im Instanzenzug letzte Entscheidung maßgeblich, in der eine umfassende materielle Prüfung vorgenommen wird und die damit die behauptete Beschwerde enthält (VerfGH vom 9.2.2015 VerfGHE 68, 10 Rn. 55; vom 8.2.2019 - Vf. 67-VI-17 - juris Rn. 20). Das ist hier der die Beschwerde zurückweisende Beschluss des Oberlandesgerichts.

27

Zutreffend haben die Beschwerdeführer ihre Verfassungsbeschwerde daher in erster Linie gegen diese Entscheidung gerichtet.

28

3. Unter Beachtung des eingeschränkten Prüfungsmaßstabs des Verfassungsgerichtshofs können Verfassungsverstöße nicht festgestellt werden.

29

a) Art. 91 Abs. 1 BV ist nicht verletzt; das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer ist gewahrt.

30

Das Grundrecht auf rechtliches Gehör hat grundsätzlich eine doppelte Ausprägung: Zum einen untersagt es den Gerichten, ihren Entscheidungen Tatsachen oder Erwägungen zugrunde zu legen, zu denen sich die Beteiligten nicht äußern konnten. Zum anderen gibt es den Beteiligten einen Anspruch darauf, dass das Gericht möglicherweise erhebliches Vorbringen zur Kenntnis nimmt und bei seiner Entscheidung in Erwägung zieht, soweit es aus verfahrens- oder materiellrechtlichen Gründen nicht ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben muss oder kann. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Gericht den von ihm entgegengenommenen Vortrag eines Beteiligten auch zur Kenntnis genommen und in Erwägung gezogen hat. Das Gericht wird durch den Grundsatz des rechtlichen Gehörs nicht dazu verpflichtet, auf alle Ausführungen oder Anliegen eines Beteiligten einzugehen. Nur wenn sich aus den besonderen Umständen des Einzelfalls klar und deutlich ergibt, dass das Gericht ein Vorbringen entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei seiner Entscheidung ersichtlich nicht in Erwägung gezogen hat, kann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs angenommen werden (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 16.5.2011 VerfGHE 64, 52/58; VerfGH BayVBI 2016, 671 Rn. 26; vom 8.2.2019 - Vf. 67-VI-17 - juris Rn. 31). Aus Art. 91 BV ergibt sich kein Anspruch darauf, dass das Gericht sich der Ansicht eines Beteiligten anschließt. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs kann auch nicht damit begründet werden, die vom Gericht vertretene Auffassung sei unrichtig (VerfGH vom 23.9.2015 VerfGHE 68, 180 Rn. 45 m. w. N.; vom 7.2.2019 - Vf. 60-VI-17 - juris Rn. 34).

31

An diesem Maßstab gemessen liegt kein Verstoß des Oberlandesgerichts Nürnberg gegen den Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs vor.

32

aa) Mit dem Einwand der Beschwerdeführer, die Frage, wer auf Pächterseite Vertragspartei des Pachtverhältnisses war, sei vorab im Verfahren der ordentlichen Gerichtsbarkeit nach der Zivilprozessordnung durch das zuständige Amtsgericht zu klären, hat sich das Oberlandesgericht ausdrücklich auseinandergesetzt. Dieses Vorbringen wird zum einen in der Sachverhaltsschilderung des Beschlusses vom 13. Mai 2019 auf Seite 3 erwähnt. Zum anderen befasst sich das Gericht in den Entscheidungsgründen auf Seite 4 f. mit der von den Beschwerdeführern begehrten Aussetzung des Verfahrens. Dass es diese im Ergebnis abgelehnt hat, vermag eine Verletzung des Art. 91 Abs. 1 BV nicht zu begründen; denn hieraus ergibt sich kein Anspruch darauf, dass ein Gericht der Rechtsansicht eines Beteiligten folgt.

33

bb) Entsprechendes gilt für die von den Beschwerdeführern angeführten Veränderungen in den pachtvertraglichen Beziehungen. Das Oberlandesgericht beschäftigt sich auf Seite 5 ff. seiner Entscheidung ausführlich und detailliert mit der Entwicklung des Vertragsverhältnisses. Dabei nimmt der Senat u. a. auf Seite 13 f. auch Stellung zur Flächenreduzierung im Jahr 2009 sowie zur Teilkündigung wegen Rückgabe der Brennereirechte im Jahr 2010, sieht hierin aber keine Gesichtspunkte, die gegen seine Annahme eines einheitlichen Pachtverhältnisses sprächen. Ein Verstoß gegen Art. 91 Abs. 1 BV ist daher insoweit ebenfalls nicht ansatzweise erkennbar.

34

cc) Ebenso wenig liegt eine Verletzung des Rechts auf rechtliches Gehör vor, soweit gerügt wird, der Betrieb der Beschwerdeführerin zu 1 hätte in Augenschein genommen werden müssen.

35

Die Ablehnung eines entscheidungserheblichen Beweisantrags kann zwar einen Verstoß gegen Art. 91 Abs. 1 BV begründen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass das Gericht das Prozessrecht diesbezüglich in einer Weise auslegt und handhabt, die unter Berücksichtigung des Anspruchs auf rechtliches Gehör unvertretbar ist (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 25.5.2011 VerfGHE 64, 61/67; VerfGH BayVBI 2016, 671 Rn. 26 m. w. N.). Ob ein Beweisthema entscheidungserheblich ist, obliegt der materiellrechtlichen Einschätzung des zur Entscheidung berufenen Gerichts, welche verfassungsrechtlich nur daraufhin überprüfbar ist, ob sie gegen das Willkürverbot (Art. 118 Abs. 1 BV) verstößt (VerfGH vom 2.5.2018 - Vf. 58-VI-17 - juris Rn. 29).

36

Das Oberlandesgericht hielt vorliegend die angesprochene Beweisfrage für nicht entscheidungserheblich. Wie im Beschluss vom 6. August 2019 zur Anhörungsrüge der Beschwerdeführer dargelegt, sei die konkrete Ausgestaltung des Saatzuchtbetriebs für die Entscheidung des Senats nicht relevant und eine Inaugenscheinnahme des Betriebs deshalb nicht erforderlich gewesen. Diese Einschätzung ist nachvollziehbar. Die Beschwerdeführer hatten schriftsätzlich umfangreich zu den Besonderheiten des Saatzuchtbetriebs Stellung bezogen, was das Oberlandesgericht auch in seine Beurteilung einbezogen hat (vgl. S. 14 des Beschlusses vom 13. Mai 2019). Es ist nicht ersichtlich, dass ein Augenschein für die Entscheidung des Verfahrens maßgebliche zusätzliche Erkenntnisse hätte erbringen können.

37

dd) Das Oberlandesgericht hat auch das Vorbringen der Beschwerdeführer zur (Nicht-)Anwendbarkeit der Pachthöchstfristen des § 595 BGB auf einen landwirtschaftlichen Saatzuchtbetrieb keineswegs unbeachtet gelassen. Es hat dieses vielmehr vor dem Hintergrund der aus seiner Sicht durch den Bundesgesetzgeber eindeutig geregelten Fristen für nicht durchgreifend erachtet (vgl. S. 14 des Beschlusses vom 13. Mai 2019), sodass sich insoweit kein Verstoß gegen Art. 91 Abs. 1 BV feststellen lässt.

38

ee) Die Rüge, das Oberlandesgericht habe seine Hinweispflicht verletzt und dadurch gegen das Recht der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör verstoßen, greift nicht durch.

39

Aus Art. 91 Abs. 1 BV ergibt sich keine allgemeine und unbegrenzte Aufklärungs- und Hinweispflicht. Das Gericht ist verfassungsrechtlich nicht verpflichtet, die Rechtslage mit den Beteiligten zu erörtern, sie auf alle möglicherweise maßgeblichen Umstände hinzuweisen oder vor dem Erlass seiner Entscheidung darzulegen, welchen Sachverhalt oder welche Rechtsmeinung es seiner Entscheidung zugrunde legen wird. Art. 91 Abs. 1 BV bewahrt die Beteiligten nicht schlechthin davor, dass das Gericht seine Entscheidung aus Gründen trifft, mit denen sie nicht gerechnet haben. Das Grundrecht auf rechtliches Gehör ist nur dann verletzt, wenn das Gericht einen vor seiner Entscheidung überhaupt nicht erörterten tatsächlichen oder rechtlichen Gesichtspunkt zur Grundlage seiner Entscheidung macht und dadurch dem Rechtsstreit eine Wendung gibt, mit der die Beteiligten nach dem bisherigen Verlauf des Verfahrens nicht rechnen konnten. In einem solchen Fall legt das Gericht seiner Entscheidung letztlich einen Sachverhalt zugrunde, zu dem sich die Beteiligten nicht äußern konnten (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 21.2.1997 VerfGHE 50, 9/13 f.; vom 28.11.2005 VerfGHE 58, 266/269 f.).

40

Ein solcher Fall ist hier jedoch nicht gegeben. Für die Beurteilung der im Ausgangsverfahren maßgeblichen Frage, ob und inwieweit eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach § 595 Abs. 6 i. V. m. Abs. 3 Nr. 3 BGB in Betracht kam, war u. a. die Möglichkeit einer Betriebsverlagerung von Bedeutung. Hiervon sind auch die Beschwerdeführer ausgegangen; sie haben hierzu umfangreich vorgetragen. Beispielsweise wird im nachgelassenen Schriftsatz vom 12. April 2019 (S. 25 f.) ausgeführt, die Betriebsstätte der Beschwerdeführerin zu 1 sei einer der wenigen geeigneten Standorte in ganz Deutschland und der einzige Zuchtstandort für Getreidezüchtung in der Oberpfalz, an dem man erfolgreich insbesondere zweizeilige Wintergerste und Hafer selektieren könne. Dies habe zur Folge, dass man den Standort der Beschwerdeführerin nicht verlagern könne. Daraus, dass das Oberlandesgericht bei seiner Bewertung von diesem und weiterem Vorbringen der Beschwerdeführer ausgegangen ist (vgl. S. 19 ff. des Beschlusses vom 13. Mai 2019), kann sich offensichtlich keine unzulässige Überraschungsentscheidung ergeben. Inwiefern das Gericht in diesem Zusammenhang eine verfassungsrechtlich relevante Hinweispflicht verletzt haben könnte, ist nicht nachvollziehbar (vgl. hierzu auch S. 4 des Beschlusses des Oberlandesgerichts vom 6. August 2019 über die Anhörungsrüge).

41

b) Das Recht auf den gesetzlichen Richter (Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV) ist nicht verletzt.

42

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass das Oberlandesgericht über eine entscheidungserhebliche Vorfrage (Klärung der Landpachtvertragsparteien) im Ausgangsverfahren zum Fortsetzungsverlangen gemäß § 595 BGB und damit in einem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit präjudiziell entschieden hat, obwohl es dafür nicht zuständig gewesen sei. Es hätte das Beschwerdeverfahren aussetzen und eine

Entscheidung des in erster Instanz zuständigen Amtsgerichts Regensburg - Landwirtschaftsgericht - im Rahmen des ZPO-Verfahrens abwarten müssen.

43

Zwar untersagt Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV eine willkürliche Verschiebung von Zuständigkeiten innerhalb der Justiz. Es darf kein anderer als der Richter tätig werden und entscheiden, der in den allgemeinen Normen der Gesetze und in den Geschäftsverteilungsplänen dafür vorgesehen ist. Eine Grundrechtsverletzung ist insoweit jedoch nur gegeben, wenn einer Partei der gesetzliche Richter durch eine willkürliche, offensichtlich unhaltbare Entscheidung entzogen wird (VerfGH vom 28.2.2011 BayVBI 2011, 530/531). Das ist vorliegend nicht der Fall.

44

aa) Der Beschluss des Oberlandesgerichts vom 13. Mai 2019 ist auf § 21 Abs. 1 Satz 1 FamFG i. V. m. § 9 LwVG gestützt, wonach ein Gericht das Verfahren aus wichtigem Grund aussetzen kann, insbesondere wenn die Entscheidung ganz oder zum Teil von dem Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses abhängt, das den Gegenstand eines anderen anhängigen Verfahrens bildet. Im angegriffenen Beschluss wird davon ausgegangen, dass dem Gericht hierbei grundsätzlich ein Ermessen eingeräumt und keine Aussetzungspflicht begründet wird. Diese Einschätzung ist offensichtlich nicht unvertretbar, wie sich bereits aus der Verwendung des Wortes „kann“ in § 21 Abs. 1 Satz 1 FamFG ergibt (vgl. auch Burschel in Hahne/Schlögel/Schlünder, BeckOK FamFG, § 21 Rn. 9, 14; Sternal in Keidel, FamFG, 20. Aufl. 2020, § 21 Rn. 21; Pabst in Münchener Kommentar zum FamFG, 3. Aufl. 2018, § 21 Rn. 27). Die Existenz eines wichtigen Grundes präjudiziert die Ermessensentscheidung nicht dergestalt, dass nur noch eine Aussetzung einen ordnungsgemäßen Ermessensgebrauch darstellt (Gomille in Haußleiter, FamFG, 2. Aufl. 2017, § 21 Rn. 13). Im Hinblick auf Vorfragen, die in der Beschwerdeinstanz erstmals für entscheidungserheblich erachtet werden, ergibt sich aus verfassungsrechtlichen Gründen keine abweichende Beurteilung. Vielmehr hat das Gericht die Interessen der Beteiligten in jedem Einzelfall gegeneinander abzuwägen, wobei in die Entscheidung grundsätzlich auch der Gesichtspunkt der Verfahrensbeschleunigung einfließen kann (Sternal, a. a. O., m. w. N.).

45

Das Oberlandesgericht hat sein Ermessen im Ausgangsverfahren ausgeübt und dabei u. a. zum Ausdruck gebracht, dass es eine Verzögerung des Verfahrens vermeiden wollte. Ob es ermessensfehlerfrei gehandelt hat, hat der Verfassungsgerichtshof nicht im Einzelnen zu überprüfen. Dass die Ausübung des Ermessens unter keinem Gesichtspunkt vertretbar wäre, lässt sich jedenfalls nicht feststellen.

46

bb) Eine andere Frage ist, ob der Landwirtschaftssenat - jenseits der Problematik einer etwaigen Aussetzung - über das Pachtverhältnis bzw. dessen Parteien überhaupt entscheiden durfte. Nach Auffassung der Beschwerdeführer war hierfür gemäß § 1 Nr. 1 a i. V. m. § 9 LwVG das Landwirtschaftsgericht im ZPO-Verfahren zuständig. Ist jedoch - wie im Ausgangsverfahren - nach § 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 LwVG die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit gegeben, hat es den Rechtsstreit gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 GVG unter allen in Betracht kommenden Gesichtspunkten zu entscheiden (von Selle in Dörndorfer/Neie/Wendtland/Gerlach, BeckOK Kostenrecht, LwVG, § 1 Rn. 28; Düsing/Sieverdingbeck in Düsing/Martinez, Agrarrecht, 2016, § 18 HöfeO Rn. 5; vgl. auch OLG Hamm vom 5.3.2002 - 10 W 73/01 - juris Rn. 7). Insbesondere gilt der allgemeine Grundsatz, dass ein für den Klageantrag zuständiges Gericht auch über Vorfragen entscheiden darf, für die, wenn es sich um die Hauptfrage handeln würde, an sich die Zuständigkeit eines anderen Gerichts (z. B. des Zivilprozessgerichts) gegeben wäre. Das Landwirtschaftsgericht hat bei einer im Rahmen seiner Zuständigkeit zu treffenden Entscheidung daher auch über bürgerlichrechtliche Vorfragen zu befinden, die sich aus dem Pachtverhältnis ergeben (vgl. BGH vom 8.1.1965 - V ZR 213/62 - juris Rn. 10; vom 19.2.2009 - BLw 14/08 - juris Rn. 9); es hat solche Vorfragen selbständig zu beurteilen (OLG Köln vom 21.12.2010 - 23 WLw 8/10 - juris Rn. 44).

47

Ob das Oberlandesgericht vor diesem Hintergrund seine Zuständigkeit zur Entscheidung über die Vertragsparteien zu Recht oder zu Unrecht angenommen hat, kann dahinstehen. Dass die Annahme willkürlich wäre, ist jedenfalls fernliegend.

48

c) Die Rüge einer Verletzung des Rechts auf effektiven Rechtsschutz greift ebenfalls nicht durch.

49

Ob die Verfassungsbeschwerde zum Bayerischen Verfassungsgerichtshof auf eine Verletzung des Anspruchs auf effektiven Rechtsschutz gestützt werden kann, hat der Verfassungsgerichtshof bisher offengelassen (vgl. VerfGH vom 27.11.2011 VerfGHE 64, 187/194 m. w. N.; vom 29.1.2014 BayVBI 2014, 448; VerfGHE 68, 180 Rn. 56). Auch hier bedarf diese Frage keiner Entscheidung, weil die insoweit maßgeblichen Gesichtspunkte sich mit denjenigen decken, die bei der Überprüfung hinsichtlich einer Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter (oben b)) zum Tragen kommen; die Beschwerdeführer sind aus den dargelegten Gründen insoweit nicht in ihren verfassungsmäßigen Rechten verletzt.

50

d) Ein Verstoß gegen das Willkürverbot liegt nicht vor. Hierauf beschränkt sich im Hinblick auf Art. 118 Abs. 1 BV die Prüfung des Verfassungsgerichtshofs, da die angegriffene Entscheidung auf Bundesrecht beruht (vgl. oben 1.).

51

Art. 118 Abs. 1 BV verbietet in seinem klassischen Gehalt, in willkürlicher Weise gleiche Sachverhalte ungleich und ungleiche Sachverhalte gleich zu behandeln. Davon zu unterscheiden ist das hier zu prüfende allgemeine Willkürverbot, das der Durchsetzung der materiellen Gerechtigkeit auch dort dient, wo es nicht um die Beurteilung konkreter Vergleichspaare geht (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 19.2.2015 VerfGHE 68, 55 Rn. 30 m. w. N.). Willkürlich in diesem Sinn wäre eine gerichtliche Entscheidung nur dann, wenn sie bei Würdigung der die Verfassung beherrschenden Grundsätze nicht mehr verständlich wäre und sich der Schluss aufdrängte, sie beruhe auf sachfremden Erwägungen. Selbst eine fehlerhafte Anwendung einfachen Rechts begründet allein noch keinen Verstoß gegen Art. 118 Abs. 1 BV. Die Entscheidung dürfte unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar erscheinen; sie müsste schlechthin unhaltbar, offensichtlich sachwidrig, eindeutig unangemessen sein (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 7.8.2013 VerfGHE 66, 144/152; vom 31.1.2019 - Vf. 81-VI-17 - juris Rn. 36).

52

aa) Dass das Oberlandesgericht seine Zuständigkeit für die Entscheidung pachtvertragsrechtlicher Vorfragen angenommen hat, war nicht willkürlich (vgl. dazu bereits oben b) bb)).

53

bb) Soweit die Beschwerdeführer rügen, es hätte nicht auf die Höchstpachtfristen des § 595 Abs. 3 Nr. 3 BGB abgestellt werden dürfen, hat das Oberlandesgericht die spezielle Interessenlage von Saatzuchtpächtern und die Besonderheiten ihrer Betriebe nicht etwa verkannt, sondern wegen der eindeutigen Rechtslage keine Möglichkeit für eine Berücksichtigung der von den Beschwerdeführern vorgetragene besonderen Umstände und für eine nach ihrer Auffassung erforderliche Anpassung bzw. Verlängerung der dort geregelten Fristen gesehen. Dass es seiner Entscheidung die bundesgesetzlich vorgegebenen Fristen zugrunde gelegt hat (S. 14 des Beschlusses vom 13. Mai 2019), die im Übrigen vom Verfassungsgerichtshof als Landesverfassungsgericht mangels Kompetenz nicht auf ihre Verfassungsmäßigkeit hin überprüft werden können, lässt Willkür nicht ansatzweise erkennen. Ebenso wenig sind die Darlegungen, warum aus der Sicht des Senats keine weitere Fortsetzung des Pachtverhältnisses in Betracht kam, unter Willkürgesichtspunkten zu beanstanden.

54

e) Die Rügen, die Rechte auf Eigentum (Art. 103 Abs. 1, Art. 163 Abs. 3 BV) und auf freie Berufswahl (Art. 101 BV) seien verletzt, haben keinen Erfolg.

55

Wie bereits ausgeführt (vgl. oben 1.), beschränkt sich gegenüber der Anwendung von Bundesrecht, das wegen seines höheren Rangs nicht am Maßstab der Bayerischen Verfassung überprüft werden kann, die verfassungsrechtliche Prüfung von inhaltlichen Rechtsverstößen darauf, ob das Fachgericht willkürlich gehandelt hat (Art. 118 Abs. 1 BV). Daher kann bei der Anwendung von Bundesrecht (wie hier insbesondere § 595 BGB) die Verletzung weiterer materieller Grundrechte der Bayerischen Verfassung ohne erfolgreiche Rüge einer Verletzung des Willkürverbots nicht geltend gemacht werden (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 8.3.2004 VerfGHE 57, 16/20; vom 25.8.2015 BayVBI 2016, 15 Rn. 16; vom 13.3.2018 - Vf. 31-VI-16 - juris Rn. 44). Mangels Erfolgs der Willkürüge können die Beschwerdeführer

damit auch mit ihren Rügen einer Verletzung der Art. 101, 103 Abs. 1 und Art. 163 Abs. 3 BV nicht durchdringen.

56

Nichts anderes gilt, soweit in der Verfassungsbeschwerde im Hinblick auf Art. 118 Abs. 1 BV argumentiert wird, dass unterschiedliche Sachverhalte, nämlich der Saatzuchtbetrieb der Beschwerdeführer und sonstige landwirtschaftliche Betriebe, ohne sachlichen Grund gleichbehandelt würden. Dies beinhaltet allenfalls die Rüge einer Verletzung des allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes, nicht aber eines Verstoßes gegen das Willkürverbot (vgl. hierzu bereits oben d)); die Rüge einer Verletzung des allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes umfasst in der Regel keine Willkürüge (vgl. VerfGH vom 31.8.2010 - Vf. 55-VI-09 - juris Rn. 45; Rüfner in Bonner Kommentar, GG, Art. 3 Abs. 1 Rn. 19; vgl. zur Notwendigkeit der Unterscheidung zwischen einer Verletzung des Gleichheitssatzes im engeren Sinn und des daraus abgeleiteten allgemeinen Willkürverbots auch VerfGH vom 24.6.1988 NVwZ 1989, 243/244).

V.

57

Es ist angemessen, den Beschwerdeführern eine Gebühr von 750 € aufzuerlegen (Art. 27 Abs. 1 Satz 2 VfGHG).