

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 239/2019

Urteil vom 27. August 2019

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, Niquille,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A. _____,
2. B.A. _____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bruno Beeler,
Beschwerdeführer,

gegen

C.D. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Pachtvertrag; Erstreckung,

Beschwerde gegen das Urteil des
Kantonsgerichts Schwyz, 1. Zivilkammer,
vom 16. April 2019 (ZK1 2018 19).

Sachverhalt:

A.

Am 25. Juni 1981 schlossen E. _____ als Verpächter und A.A. _____ sowie B.A. _____ (Pächter, Kläger, Beschwerdeführer) als Pächter einen Pachtvertrag über die landwirtschaftlichen Grundstücke GB-Nr. xxx und GB-Nr. yyy, Gemeinde U. _____, Heimwesen V. _____, für eine Pachtperiode vom 1. Mai 1982 bis 1. Mai 1988, also für eine Pachtdauer von sechs Jahren (nachfolgend: Pachtvertrag vom 25. Juni 1981). Der Pachtvertrag wurde nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer jeweils für weitere sechs Jahre stillschweigend fortgesetzt. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2016 kündigte C.D. _____, die Tochter von E. _____ (Verpächterin, Beklagte, Beschwerdegegnerin) das Pachtverhältnis per 30. April 2018.

B.

B.a. Nach erfolgloser Schlichtungsverhandlung beantragten die Pächter mit Klage vom 1. Juni 2017 beim Einzelrichter am Bezirksgericht Schwyz, das Pachtverhältnis sei vom 1. Mai 2018 bis zum 30. April 2024 zu erstrecken. Der Einzelrichter wies mit Urteil vom 28. März 2018 das Erstreckungsgesuch ab.

B.b. Am 16. April 2019 wies das Kantonsgericht Schwyz die von den Klägern erhobene Berufung ab und bestätigte das Urteil des Einzelrichters am Bezirksgericht Schwyz (Ziff. 1). Zusätzlich setzte es eine Räumungsfrist von 30 Tagen an (Ziff. 2).

Es erwog im Wesentlichen, die Erstreckung des Pachtverhältnisses gemäss Art. 27 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) könne richterlich gewährt werden, wenn dies für die beklagte Partei zumutbar ist. Habe der Verpächter gekündigt, müsse er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus andern Gründen nicht gerechtfertigt sei. Die Fortsetzung der Pacht sei insbesondere unzumutbar,

wenn der Verpächter, sein Ehegatte, seine eingetragene Partnerin oder sein eingetragener Partner, ein naher Verwandter oder Verschwägerter den Pachtgegenstand selber bewirtschaften wolle (Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG). Treffe dies zu, dürfe die Pacht von Gesetzes wegen nicht erstreckt werden. Nur wenn kein Unzumutbarkeitsgrund dargetan sei, seien im Rahmen der Prüfung der Erstreckungsdauer die gegenseitigen Interessen des Pächters an der Erstreckung einerseits und des Verpächters an einer kündigungsgemässen Auflösung des Pachtverhältnisses andererseits gegeneinander abzuwägen.

Das Kantonsgericht kam zum Schluss, die Beklagte sei zusammen mit ihrem Ehemann, F.D._____, als Selbstbewirtschaftler zu qualifizieren. Es stehe fest, dass F.D._____ eine anerkannte siebenwöchige landwirtschaftliche Schule besucht und zwei Kurse von insgesamt 22 Tagen betreffend den Gemüseanbau absolviert habe, wobei seiner glaubhaften Zeugenaussage entnommen werden könne, dass ein Kurs insbesondere auch Beeren und Obst zum Gegenstand gehabt habe. Insoweit sei erwiesen, dass er über eine siebenwöchige landwirtschaftliche Ausbildung verfüge, besondere Kenntnisse im Gemüseanbau habe und über zumindest rudimentäres Wissen über den Anbau von Beeren verfüge, welcher für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke geplant sei. Sowohl die Beklagte wie ihr Ehemann und deren zwei Söhne hätten eine persönliche Beziehung zur Pachtliegenschaft. Es bestünden auch keine Anhaltspunkte, dass F.D._____ nicht willens und handwerklich geeignet sei, die landwirtschaftlichen Grundstücke persönlich zu bearbeiten, auch wenn er lange Zeit als Berufsschullehrer tätig gewesen sei. Aus den von G._____ vom Amt für Landwirtschaft vorgenommenen Augenschein und Bodenproben sowie deren Stellungnahme ergäbe sich, dass sich das Pachtland für Beeren eigne; auch Obst wie Äpfel und Tafeltrauben könnten angebaut werden. Es könne auch davon ausgegangen werden, dass das Wohnhaus geeignet sei für eine ernsthafte Selbstbewirtschaftung vor Ort. Angesichts der unternommenen Schritte (Ausbildungen, Kontakt mit Amt für Landwirtschaft, Renovation des Wohnhauses) müsse von der ernsthaften Absicht von F.D._____ zur Selbstbewirtschaftung ausgegangen werden. Dass noch kein konkretes Betriebskonzept vorliege, bedeute nicht, dass kein ernsthafter Wille zur Selbstbewirtschaftung bestehe. Denn solange angesichts des möglichen Weiterzugs des Urteils nicht klar sei, wann mit der Bewirtschaftung begonnen werden könne, mache gemäss G._____ und dem Beratungsleiter H._____ vom Landwirtschaftsamt ein detailliertes Konzept (konkrete Planungsvarianten und/oder Beizug eines Experten) keinen Sinn. Schliesslich spreche auch die Tatsache, dass F.D._____ das sog. Versuchsgelände während längerer Zeit nicht bepflanzt bzw. erst Ende April 2018 verschiedene Beerenarten angekauft habe, nicht gegen den Willen zur Selbstbewirtschaftung. Es sei auch zu berücksichtigen, dass F.D._____ für den Aufbau seiner Selbstständigkeit ein Startkapital von Fr. 80'000.-- zur Verfügung stehe und nicht ersichtlich sei, weshalb die Familie D._____ während der Aufbauphase nicht vom Teilzeiteinkommen F.D._____s aus seiner Tätigkeit als Berufsschullehrer und vom Beeren- und Obstanbau leben können sollte.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde vom 27. Mai 2019 beantragen die Kläger dem Bundesgericht im Wesentlichen, die Urteile des Bezirks- und des Kantonsgerichts seien kostenfällig aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an den Einzelrichter des Bezirksgerichts Schwyz, eventuell an das Kantonsgericht Schwyz zurückzuweisen (Ziff. 1). Eventuell sei das Pachtverhältnis bis zum 30. April 2024 zu erstrecken (Ziff. 2). Die Beschwerdegegnerin beantragt, auf die Beschwerde in Zivilsachen sei nicht einzutreten und die Verfassungsbeschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet. Die Beschwerdeführer haben unaufgefordert eine Beschwerderekopie eingereicht. Die Beschwerdegegnerin hat ausdrücklich auf eine Beschwerdeduplik verzichtet.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerdeführer stellen in erster Linie ein kassatorisches und eventualiter ein reformatorisches Rechtsbegehren. Die Beschwerdegegnerin ist der Auffassung, das Bundesgericht könne ohne weiteres reformatorisch entscheiden, weshalb das kassatorische Begehren nicht zulässig sei. Auf die Beschwerden sei daher schon aus formellen Gründen nicht einzutreten. Es trifft zu, dass für die Beschwerde grundsätzlich ein reformatorisches Begehren zu stellen ist (BGE 136 V 131 E. 1.2 S. 135; 134 III 379 E. 1.3 S. 383; 133 III 489 E. 3.1; je mit Hinweisen). Der Antrag in der Sache kann aber nicht nur mit einem eventuellen, sondern durchaus auch einem primären Kassationsbegehren ergänzt werden (vgl. Urteil 4A 129/2019 vom 27. Mai 2019 E. 1.2.3 betr. die vergleichbare Frage bei der Berufung).

Sowohl die Beschwerde in Zivilsachen als auch die Verfassungsbeschwerde sind gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen zulässig (Art. 75 Abs. 1 und 112 BGG). Soweit sich die Beschwerden gegen den erstinstanzlichen Entscheid richten, ist nicht darauf einzutreten.

2.

Der für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Streitwert von Fr. 30'000.-- ist nicht erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG; BGE 141 III 159 E. 1.2 S. 161; 136 III 196 E. 1.1 E. 197). Die Beschwerdeführer machen aber geltend, es stellten sich mehrere Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG).

2.1. Der Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung wird restriktiv ausgelegt (BGE 135 III 1 E. 1.3 S. 4; 134 III 267 E. 1.2 S. 269; 133 III 493 E. 1.1 S. 495). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist diese Voraussetzung dann erfüllt, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen (BGE 144 III 164 E. 1 S. 165; 141 III 159 E. 1.2 S. 161 mit Hinweisen). Die Frage muss von allgemeiner Tragweite sein (BGE 140 III 501 E. 1.3 S. 503; 134 III 267 E. 1.2 S. 269 mit Hinweisen). Eine neue Rechtsfrage kann vom Bundesgericht beurteilt werden, wenn dessen Entscheid für die Praxis wegleitend sein kann, namentlich, wenn von unteren Instanzen viele gleichartige Fälle zu beurteilen sein werden (BGE 140 III 501 E. 1.3; 135 III 1 E. 1.3 S. 4 mit Hinweis). Wenn geltend gemacht wird, dass von den unteren Instanzen viele gleichartige Fälle zu beurteilen sein werden, muss die zu beurteilende Streitsache überdies geeignet sein, die Frage auch mit Bezug auf die anderen Fälle zu klären (BGE 139 II 340 E. 4 S. 343). Soweit es bei der aufgeworfenen Frage lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht, handelt es sich nicht um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (BGE 140 III 501 E. 1.3 mit Hinweisen).

Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, so ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist (Art. 42 Abs. 2 Satz 2 BGG).

2.2. Die Beschwerdeführer formulieren eine Reihe von Teilaspekten ihrer Beschwerdebegründung, denen sie grundsätzliche Bedeutung zumessen, in Frageform. Es erscheint zweifelhaft, ob sie ihrer Begründungsobliegenheit nachkommen, zumal sie sich kaum bzw. überhaupt nicht mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auseinandersetzen. Die Voraussetzung von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ist aber ohnehin nicht erfüllt:

2.2.1. Als erste Rechtsfrage formulieren sie: Muss für den Nachweis der Selbstbewirtschaftung gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG im Pächterstreckungsverfahren ein Betriebskonzept vorhanden sein?

2.2.1.1. Es erscheint sachgerecht, einleitend die Grundsätze der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Begriff der Selbstbewirtschaftung zusammenfassend darzulegen:

2.2.1.1.1. Selbstbewirtschafteter im Sinn von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG ist ein Bauer, der sich mit seinen Angehörigen im wesentlichen selbst auf dem Grundstück betätigt (vgl. BGE 115 II 181 E. 2b S. 185). Zur genaueren Umschreibung verweist dieser Entscheid auf aArt. 621 Abs. 2 ZGB (BS 2 117) zum bäuerlichen Erbrecht (E. 2a S. 184). Die von Lehre und Rechtsprechung zu aArt. 620 ZGB (BS 2 116) entwickelten Kriterien zum Begriff des Selbstbewirtschafters können grundsätzlich auch unter der Herrschaft des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) herangezogen werden (BGE 134 III 586 E. 3.1.2 S. 589; Urteile 2C 747/2008 vom 5. März 2009 E. 3.1, nicht publ. in BGE 135 III 123; 5A.17/2006 vom 21. Dezember 2006 E. 2.4.1; 5A.20/2004 vom 2. November 2004 E. 3.2; 5C.247/2002 vom 22. April 2003 E. 3.2; 5A.9/2001 vom 30. Juli 2001 E. 2b; Botschaft vom 19. Oktober 1988 zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB], BBl 1988 III 987 Ziff. 221.3 zu Art. 10 E-BGBB mit u.a. Hinweis auf BGE 107 II 30 E. 2 S. 33 f.; YVES DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993, zu Art. 9 BGBB S. 62 Rz. 140; nachfolgend DONZALLAZ, Commentaire).

Vorausgesetzt wird zudem die Eignung zur Selbstbewirtschaftung, wobei dieser Begriff eng mit jenem der Selbstbewirtschaftung verbunden ist (Urteile 2C 855/2008 vom 11. Dezember 2009 E. 2.1 und 2.3; 5C.247/2002 vom 22. April 2003 E. 3.2; zit. Urteile 2C 747/2008 E. 3.1; Urteile 5A.20/2004 E. 2.2; Botschaft BGBB, BBl 1988 III 987 f. Ziff. 221.3 zu Art. 10 E-BGBB; DONZALLAZ, Commentaire, a.a.O., zu Art. 9 BGBB S. 62 Rz. 141). Auch insoweit behält die bisherige

Rechtsprechung ihre Gültigkeit (BGE 134 III 586 E. 3.1.2 S. 589; Botschaft BGGB, BBI 1988 III 987 f. Ziff. 221.3 zu Art. 10 E-BGGB mit Hinweis auf BGE 110 II 488 E. 5 S. 490). Das Gericht hat in Gesamtwürdigung aller Tatsachen die Überzeugung zu gewinnen, es sei wahrscheinlich, dass sich der potentielle Selbstbewirtschafter auf dem Heimwesen behaupten und den Betrieb sachgerecht führen könne. An diese Prognose und Wertung dürfen nicht allzu strenge Massstäbe gelegt werden. Es muss nicht absolut sicher und undiskutabel, sondern bloss wahrscheinlich sein, dass sich der Interessent als selbstständiger Bewirtschafter eines landwirtschaftlichen Betriebs von der Grösse und Art des streitgegenständlichen bewähren werde, wobei auch die Eignung der Ehegatten einbezogen werden kann (BGE

110 II 488 E. 5 S. 489 f., Herv. im Original; Urteil 2C 539/2014 vom 23. Oktober 2014 E. 7.2.1; zit. Urteile 2C 747/2008 E. 3.1; 5C.247/2002 E. 3.2; vgl. auch YVES DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse: droit public et droit-privé*, Bd. 2, 2006, S. 616 Rz. 3286 in fine, nachfolgend: DONZALLAZ, *Traité*; EDUARD HOFER, in: *Das bäuerliche Bodenrecht*, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N. 31a zu Art. 9 BGGB). Es geht dabei trotz der analogen Begriffe nicht um das zivilprozessrechtliche Beweismass (vgl. hierzu BGE 140 III 610 E. 4.1 S. 612). Der Bewerber hat alle Tatsachen nachzuweisen, aufgrund derer das Gericht die Eignung zur Selbstbewirtschaftung beurteilt (vgl. BGE 110 II 488 E. 5 S. 489; DONZALLAZ, *Traité*, a.a.O., S. 617 Rz. 3287). Es geht vielmehr spezifisch für die Selbstbewirtschaftung um die Rechtsfrage, wie hoch die Aussicht, dass sich ein Bewerber am zu bewirtschafteten Objekt bewähren wird, sein muss, damit er als zur Selbstbewirtschaftung geeignet eingestuft werden kann. Umschrieben wird das Mass der an die Eignung des Bewerbers zu stellenden Anforderungen (BGE 110 II 488 E. 5 am Anfang S. 489; 107 II 30 E. 2 S. 33 mit Hinweisen; vgl. auch DONZALLAZ, *Traité*, a.a.O., S. 617 Rz. 3287).

2.2.1.1.2. In verschiedenen Entscheiden wurde unter Hinweis auf die Botschaft BGGB 1988 ausgeführt, in der Regel sei nur geeignet, wer eine landwirtschaftliche Schule besucht habe (zit. Urteile 5A.17/2006 E. 2.4.1; 5C.247/2002 E. 3.2 [betreffend ein landwirtschaftliches Gewerbe mit einer Fläche von 16,24 ha und einem Ertragswert von Fr. 194'691.--]). Mit der am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Teilrevision des landwirtschaftlichen Bodenrechts in Art. 9 BGGB wurde aber klargestellt, dass Selbstbewirtschaftung nicht nur dann vorliegt, wenn jemand bereits ein landwirtschaftliches Gewerbe persönlich leitet; für die Selbstbewirtschaftung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke genüge es, dass die betreffende Person eine entsprechende landwirtschaftliche Tätigkeit schon bisher ausgeübt oder sich zumindest intensiv darauf vorbereitet habe (Botschaft vom 26. Juni 1996 zur Reform der Agrarpolitik: Zweite Etappe [Agrarpolitik 2002], BBI 1996 IV 376 f. Ziff. III.2.1 zu Art. 9 E-BGGB). Entsprechend wird gefordert, dass die Person eine im Hinblick auf das streitgegenständliche landwirtschaftliche Grundstück adäquate Ausbildung hat, um dieses zu bewirtschaften, oder eine fachgerechte Bewirtschaftung eines vergleichbaren landwirtschaftlichen Grundstücks nachweisen kann (zit. Urteile 2C 747/2008 E. 3.1; 5A.17/2006 E. 2.4.1; 5A.9/2001 E. 2c; ebenso: CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, *Teilrevision des landwirtschaftlichen Bodenrechts*, in: ZBJV 135/1999 S. 142 ff., 149; PAUL RICHLI, *Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung - zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht*, in: AJP 1993 S. 1063 ff., 1068; HOFER, a.a.O., N. 29b zu Art. 9 BGGB).

2.2.1.1.3. Ob eine Person gewillt und geeignet ist, ein landwirtschaftliches Heimwesen zum Selbstbetrieb zu übernehmen, ist weitgehend eine Tatfrage (BGE 107 II 30 E. 2 S. 33; zit. Urteil 2C 855/2008 E. 2.3; Urteil 5C.25/2001 vom 8. Juni 2001 E. 3a mit Hinweisen), soweit nicht das Mass der an den Bewerber zu stellenden Anforderungen zur Debatte steht (BGE 107 II 30 E. 2 S. 33; vgl. E. 2.2.1.1.1 hiervor).

2.2.1.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, es gebe verschiedene Anhaltspunkte, um am Selbstbewirtschaftungswillen von F.D. _____ zu zweifeln, so namentlich, dass er kein detailliertes Betriebskonzept habe vorlegen können. Ein solches sei zwingend erforderlich und zwar im Zeitpunkt der Beurteilung. In der kantonalen Rechtsprechung (Appenzell Ausserrhoden) sei denn auch ein solches verlangt worden. Vorliegend seien alle Abklärungen für die Selbstbewirtschaftung nur vom Amt für Landwirtschaft getätigt worden und F.D. _____ habe sich hauptsächlich durch Untätigkeit ausgezeichnet. Er habe weder für seinen Willen noch für seine Eignung den Tatbeweis erbracht. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung wird damit nicht aufgeworfen. Vielmehr geht es um die Anwendung des offenen Begriffs der Selbstbewirtschaftung auf einen konkreten Fall. Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. E. 2.2.1.1 hiervor und zahlreiche weitere Entscheide) ergeben sich die rechtlichen Grundlagen hierfür; im Übrigen handelt es sich um Beweismässigkeit im

Einzelfall. Das zeigen die Beschwerdeführer mit ihrer eigenen Argumentation, wenn sie ausführen, F.D. _____ habe den Tatbeweis für seinen Selbstbewirtschaftungswillen und seine Eignung nicht erbracht. Bei der Frage, ob im konkreten Fall der Selbstbewirtschaftungswille und die Eignung tatsächlich gegeben sind, handelt es sich um eine Tatfrage (vgl. E. 2.2.1.1.3 hiervor) und nicht um eine Rechtsfrage, geschweige denn um eine solche von grundsätzlicher Bedeutung.

2.2.2. Weiter sehen die Beschwerdeführer eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung darin, ob im Berufungsverfahren gestützt auf den Untersuchungsgrundsatz gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a und Art. 55 Abs. 2 ZPO Noven vorgebracht werden können, ohne die Voraussetzungen von Art. 317 ZPO zu erfüllen.

Das Bundesgericht hat diese Rechtsfrage bereits beantwortet: Art. 317 ZPO ist auch anwendbar bei Verfahren, die in den Anwendungsbereich der beschränkten Untersuchungsmaxime (Art. 243 Abs. 2 i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO) fallen (BGE 144 III 349 E. 4.2.1 S. 351; 142 III 413 E. 2.2.2 S. 415; 138 III 625 E. 2.2 S. 626 ff.). Auch eine vom Bundesgericht bereits entschiedene Rechtsfrage kann unter der Voraussetzung von grundsätzlicher Bedeutung sein, dass sich die erneute Überprüfung aufdrängt. Dies kann zutreffen, wenn die Rechtsprechung nicht einheitlich oder in der massgebenden Lehre auf erhebliche Kritik gestossen ist, wenn in der Zwischenzeit neue Gesetzesbestimmungen in Kraft getreten sind (BGE 135 III 1 E. 1.3 S. 4 mit Hinweisen) oder sonst gewichtige neue Einwände vorgebracht werden (BERNARD CORBOZ, in: Commentaire de la LTF, 2. Aufl. 2014, N. 41 zu Art. 74 BGG; JULIA HÄNNI/LUKAS XAVER MEYER, in: Basler Kommentar Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 47 f. zu Art. 74 BGG). Dass dies hier der Fall wäre, legen die Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

2.2.3. Als dritte Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist nach Auffassung der Beschwerdeführer zu klären, dass ein Selbstbewirtschafteter gemäss Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG nicht Zeuge sein könne, sondern nur Partei. Sie bestreiten die Zeugenfähigkeit des Ehemanns der Beschwerdegegnerin, weil nicht sie, sondern er die Selbstbewirtschaftung begehre.

Damit verkennen sie, dass die Nähe zur Prozesspartei eine Frage der Beweiswürdigung und nicht eine solche der Zeugnisfähigkeit ist, wie das Bundesgericht beispielsweise hinsichtlich der Zeugeneinvernahme des Rechtsvertreters einer Partei festgestellt hat (Urteil 4A 140/2013 vom 4. Juli 2013 E. 1.3). Entsprechend ist es unbestrittene prozessrechtliche Auffassung, dass ein eigenes Interesse am Ausgang eines Verfahrens - auch z.B. als Drittperson, auf deren Rechnung ein Prozess geführt wird oder als Ehegatte einer Partei - die Zeugnisfähigkeit nicht ausschliesst (statt vieler: THOMAS WEIBEL/CLAUDIA WALZ, in: Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Thomas Sutter-Somm und andere [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, N. 6 zu Art. 169 ZPO; SVEN RÜETSCHI, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. 2; 2012, N. 2 und N. 5 zu Art. 169 ZPO; PHILIPPE SCHWEIZER, in: Commentaire romand, Code de procédure civile, 2. Aufl. 2019, N. 5 zu Art. 169 ZPO). Dass der Ehegatte einer Partei grundsätzlich als Dritter angesehen wird, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der ZPO, namentlich aus dem Titel "Verweigerungsrecht Dritter" des dritten Abschnitts des 2. Kapitels des 10. Titels der ZPO, wo in Art. 165 Abs. 1 lit. a ZPO ein umfassendes Verweigerungsrecht der Mitwirkung bei der Beweiserhebung zu Gunsten des Ehegatten einer Partei festgeschrieben ist. Auch diesbezüglich liegt somit keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

2.2.4. Schliesslich erblicken die Beschwerdeführer eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung darin, wie die Räumungsfrist bei einem negativen Urteil im Pächterstreckungsverfahren zu berechnen sei.

Dem Gericht steht bei der Dauer der Erstreckung ein grosser Ermessensspielraum zu, wobei es immer auf die konkreten Umstände ankommt. Es kann daher offensichtlich keine abstrakte Dauer festgelegt werden. Wird das Erstreckungsbegehren abgewiesen, haben die Pächter grundsätzlich keinen Anspruch darauf, das Pachtobjekt nach dem Termin, auf den gekündigt wurde, weiter zu nutzen. Ist ihnen eine Räumungsfrist zuzugestehen, ist diese mit Blick auf den konkreten Einzelfall und die Interessen der Prozessparteien festzusetzen. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt daher nicht vor.

2.2.5. Die Beschwerde in Zivilsachen ist unzulässig, da weder der erforderliche Streitwert erreicht ist noch sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt.

3.

Die Beschwerde ist als subsidiäre Verfassungsbeschwerde im Sinne von Art. 113 ff. BGG entgegenzunehmen. Mit dieser kann einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 116 BGG). Diesbezüglich gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Das Bundesgericht prüft die

Verletzung verfassungsmässiger Rechte nur, wenn diese Rüge gemäss den Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 117 BGG ausdrücklich vorgebracht und klar und detailliert begründet wird (BGE 136 I 332 E. 2.1 S. 334; 134 V 138 E. 2.1 S. 143; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (Urteil 4A 129/2019 vom 27. Mai 2019 E. 1.3 mit Hinweisen; vgl. BGE 140 III 115 E. 2 S. 116 für die Beschwerde in Zivilsachen). Genügt eine Beschwerde diesen Anforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten.

Diesen Rügeanforderungen kommen die Beschwerdeführer nicht nach. In ihrer Beschwerde beziehen sie sich auf die einzelnen Erwägungen des angefochtenen Entscheides und nehmen dazu Stellung. Statt eine hinreichend begründete Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte zu erheben, beschränken sie sich aber darauf, den Ausführungen der Vorinstanz einfach ihre eigene Meinung entgegenzusetzen. Damit verkennen sie einerseits die Begründungsanforderungen (Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 117 BGG) und andererseits die eingeschränkte Kognition des Bundesgerichts. Sie wiederholen im Wesentlichen ihre Argumentation im kantonalen Verfahren; das ist appellatorische Kritik, die nicht genügt. Im Einzelnen:

3.1. Unter dem Titel einer Verletzung des Rechts auf gleiche Behandlung (Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK) rügen die Beschwerdeführer erneut, dass F.D. _____ als Zeuge zugelassen wurde und dass Aktennotizen in Verletzung des Novenrechts gemäss Art. 317 ZPO im Berufungsverfahren berücksichtigt worden seien. Eine Verfassungsrüge ist das nicht. Im Übrigen hat die Vorinstanz beachtet, dass F.D. _____ als Zeuge der Beschwerdegegnerin nahestehend, was bei der Beweiswürdigung zu berücksichtigen sei.

Die Beschwerdeführer erachten es als "an Willkür nicht mehr zu überbieten", dass die von ihnen gerügte Untätigkeit von F.D. _____ nicht als mangelhafter Wille zur Selbstbewirtschaftung qualifiziert worden sei; willkürlich sei auch die Interpretation der Aktennotiz von G. _____ vom 26. April 2018. Es ist nicht ersichtlich, was diese Vorbringen mit der Rüge einer Verletzung von Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 EMRK zu tun haben. Es handelt sich hier schlicht um den Vorwurf einer willkürlichen Beweiswürdigung, ohne dass eine rechtsgenügende Willkür rüge erhoben wird. Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheides als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (BG E 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 129 I 8 E. 2.1 S. 9).

3.2. Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) durch eine Verletzung des Rechts auf Beweis und eine ungenügende Begründung.

3.2.1. Das Recht auf Beweis ist in Art. 152 ZPO gesetzlich vorgesehen und wird auch aus Art. 8 ZGB abgeleitet (Urteile 4A 70/2018 vom 20. August 2018 E. 4.2; 5A 597/2017 vom 23. April 2018 E. 3.2; vgl. auch Urteil 5A 641/2013 vom 25. Februar 2014 E. 1). Danach hat die beweispflichtige Partei einen bundesrechtlichen Anspruch darauf, für rechtserhebliche bestrittene Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, wenn ihr Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des anwendbaren Prozessrechts entspricht (vgl. BGE 133 III 295 E. 7.1 S. 299; Urteil 4A 66/2018 vom 15. Mai 2019 E. 2.1). Dieses Recht wird auch vom in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleisteten Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst (BGE 131 I 153 E. 3 S. 157 mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführer begründen die geltend gemachte Verletzung des Rechts auf Beweis damit, dass von der Beschwerdegegnerin bzw. von F.D. _____ kein Bewirtschaftungskonzept vorgelegt werden musste. Deshalb habe nicht beurteilt werden können, ob seinem Projekt überhaupt wirtschaftlich Erfolg beschieden sein könnte. Damit begründen sie erneut keine Verfassungsverletzung, sondern rügen lediglich appellatorisch eine willkürliche Beweiswürdigung (zu den Anforderungen an eine Willkür rüge vgl. E. 3.1 hiervor).

3.2.2. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass das Gericht die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung, den Entscheid zu begründen. Die Begründung muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die es den Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich

widerlegt. Es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 143 III 65 E. 5.2 S. 70 f.; 142 III 433 E. 4.3.2 S. 436; je mit Hinweisen).

Die Vorinstanz hat nach Auffassung der Beschwerdeführer ungenügend begründet, weshalb sie die Noven der Beschwerdegegnerin im Berufungsverfahren zugelassen habe. "Denn entgegen der Auffassung der Vi schliesst sich vom Termin der Besprechung noch überhaupt zu keinem Zeitpunkt, dass es sich um zulässige Noven handelt". Mit diesem Satz bestätigen die Beschwerdeführer gerade selber, dass die Vorinstanz ihre Rechtsauffassung begründet hat - nur sind sie mit dieser Begründung nicht einverstanden. Erneut geht es nur um appellatorische Kritik. Das Gleiche trifft zu auf das wiederholte Vorbringen, dass F.D._____ als Zeuge zugelassen wurde. Auch wenn die Beschwerdeführer schliesslich rügen, die Vorinstanz habe nicht begründet, inwiefern ein Betriebskonzept keinen Sinn ergeben soll, gehen sie einfach über deren Ausführungen hinweg. Im angefochtenen Entscheid wird die Aktennotiz wiedergegeben, wonach gemäss G._____ und dem Beratungsleiter H._____ vom Landwirtschaftsamt ein detailliertes Konzept (konkrete Planungsvarianten und/oder Beizug eines Experten) erst Sinn mache, wenn der Zeitpunkt der Bewirtschaftung absehbar sei. Mit Blick auf die Möglichkeit einer Anfechtung vor Bundesgericht ging die Vorinstanz davon aus, der Zeitpunkt

für den Beginn einer Bewirtschaftung sei nicht einmal mit dem Vorliegen des vorinstanzlichen Urteils absehbar. Die Ausarbeitung eines konkreten Betriebskonzepts mache daher bis heute keinen Sinn. Inwiefern diese Begründung nicht genügen sollte, um den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht anzufechten, zeigen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auf. Auch insoweit genügt die Beschwerde den Begründungsanforderungen nicht. Die Vorinstanz hat sodann in Würdigung verschiedenster Anhaltspunkte - jedoch ohne hierzu ein (schriftliches und detailliertes) Betriebskonzept zu verlangen - geschlossen, es bestehe ein Selbstbewirtschaftungswille und eine Eignung zur Selbstbewirtschaftung. Das ist Beweiswürdigung, welche die Beschwerdeführer erneut unzulässig, appellatorisch kritisieren.

3.3. Die Beschwerdeführer rügen schliesslich eine Verletzung der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV) durch eine willkürliche Anwendung von Art. 27 Abs. 2 lit. c LPG. Dies erneut unter Hinweis auf das fehlende Betriebskonzept und die nach ihrer Auffassung unzulässige Bejahung der Selbstbewirtschaftungseignung der Gegenpartei, obwohl F.D._____ das Testfeld, das seit Jahren bestehe, niemals bepflanzt habe und sämtliche Abklärungen für die Eignung der Bepflanzung vom Amt für Landwirtschaft vorgenommen worden seien. Es kann auf das oben Ausgeführte verwiesen werden.

Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist mangels Erfüllen der Rügeerfordernisse nicht einzutreten.

4.

Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten. Die Beschwerdeführer werden kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Beschwerde in Zivilsachen und auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 27. August 2019

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak