

Tribunal fédéral – 4A_76/2021
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 1^{er} avril 2021

Bail à ferme agricole ;
procédure

Motivation du recours ;
critique de l'état de fait

Art. 42 al. 1 et 2, 105, 106
al. 2 LTF

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). **Au regard du devoir de motivation de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine cependant que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreur manifeste. Lorsque la violation de droits fondamentaux ou du droit cantonal ou intercantonal est invoquée, les parties sont soumises à un devoir de motivation qualifié** (art. 106 al. 2 LTF). Le recours doit de ce fait se référer aux motifs de la décision attaquée et exposer de façon détaillée ce qui constitue une violation du droit (consid. 2.1).

Le Tribunal fédéral fonde sa décision sur les faits constatés par l'instance précédente (art. 105 al. 1 LTF). **Il peut rectifier ou compléter les faits uniquement si ceux-ci sont manifestement inexacts ou ont été établis en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF) ; il faut en outre que la correction de l'état de fait soit déterminante pour l'issue du recours.** La critique des faits est également soumise au **devoir de motivation qualifié** de l'art. 106 al. 2 LTF (consid. 2.2).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Kiss, May Canellas,
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,
2. B.A.,
beide vertreten durch
Rechtsanwalt Lukas Weinhappl,
Beschwerdeführer,

gegen

1. C.C.,
2. D.C.,
beide vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. Andreas Brauchli,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Landwirtschaftliches Pacht- bzw. Mietverhältnis,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Thurgau vom 27. Oktober 2020 (ZBR.2020.21).

Sachverhalt:

A.

A.A. und B.A. (Beschwerdeführer) einerseits sowie C.C. und D.C. (Beschwerdegegner) andererseits betrieben je ein landwirtschaftliches Gewerbe in U. Ab dem Jahr 2000 arbeiteten sie zwecks

Verbesserung der betriebs- und arbeitswirtschaftlichen Situation ihrer jeweiligen Landwirtschaftsbetriebe zusammen. **Hierzu schlossen sie einen Vertrag über die Errichtung einer Betriebszweig- und Tierhaltungsgemeinschaft ab (im Folgenden "BZG-Vertrag").** Der Vertrag datiert vom 1. Mai 2000 und sieht ein Inkrafttreten am selben Tag vor. Er wurde von den Parteien aber erst im Jahr 2005 unterzeichnet.

Mit Entscheid vom 16. Februar 2005 anerkannte das Landwirtschaftsamt des Kantons Thurgau die Betriebszweiggemeinschaft per 8. Februar 2005 mit verschiedenen Auflagen. Am 26. Oktober 2012 hob das Landwirtschaftsamt die Betriebszweiggemeinschaft per 30. April 2013 wieder auf, da diese mehrere Bestimmungen von Art. 12 der Verordnung des Bundesrats vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (LBV; SR 910.91) nicht mehr erfülle. Die im Vertrag getroffene Abmachung über die Weiternutzung der landwirtschaftlichen Gebäude der Beschwerdeführer durch C.C. für seine Rindviehhaltung anerkannte es als Mietvertrag im Sinne von Art. 29a Abs. 3 LBV und hielt fest, ab 1. Mai 2013 würden die landwirtschaftlichen Nutztiere in den Stallungen am Betriebsstandort der Beschwerdeführer dem Betrieb von C.C. angerechnet.

Am 22. August 2014 kündigten die Beschwerdeführer das Mietverhältnis infolge Zahlungsrückstands gemäss Art. 257d OR. Mit Entscheid vom 9. Juni/27. Juli 2015 schützte der Einzelrichter des Bezirksgerichts Kreuzlingen eine gegen die Kündigung von den Beschwerdegegnern erhobene Klage und stellte die Nichtigkeit der Kündigung fest. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

Eine Klage der Beschwerdegegner gegen die Beschwerdeführer betreffend verschiedene Zahlungen wurde letztinstanzlich durch Urteil des Bundesgerichts vom 29. Januar 2020 erledigt (4A_171/2019). Zwischen den Parteien waren weitere Verfahren vor Gerichten und Behörden anhängig.

B.

Der dem vorliegenden Prozess zugrunde liegende Streit betrifft zur Hauptsache die Frage, ob die Beschwerdegegner gestützt auf Ziffer 2 des BZG-Vertrags Anspruch auf Verpachtung diverser landwirtschaftlicher Grundstücke haben.

Nach gescheitertem Schlichtungsversuch klagten die Beschwerdegegner am 4. Januar 2019 beim Bezirksgericht Kreuzlingen gegen die Beschwerdeführer. Sie beantragten prinzipaliter, die Beschwerdeführer seien zu verpflichten, den Beschwerdegegnern innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Urteils die Parzellen Nr. sss, ttt (exklusive Gebäude Assek. Nr. uuu und vvv), www, xxx und yyy, allesamt Grundbuch U., zum gesetzlich zulässigen Maximalzins zu verpachten.

Im Eventualantrag verlangten sie (wenigstens) die Feststellung, was zum Mietobjekt gehört, konkret, dass das Mietobjekt auf Parzelle ttt, Grundbuch U., den Milchviehstall, die Jungviehwiese 1 (7,95a), die Jungviehwiese 2 (10,85a), die Mistgrube (30m²), einen befestigten Lagerplatz (77m²) sowie den Hofplatz mit Durchfahrt (alles gemäss Variante 1 des Gutachtens E. vom 12. Dezember 2015) umfasse. Weiter seien die Beschwerdeführer zu verpflichten, den Beschwerdegegnern Fr. 10'341.50 nebst 5% Zins seit 9. November 2018 zu bezahlen. Ferner seien die Beschwerdeführer zu verpflichten, innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Urteils das undichte Flachdach (östlich des Hauptstalls, parallel zum Laufhof) fachgerecht zu reparieren und die Stalleinrichtung tierschutzkonform zu ändern. Für den Unterlassungsfall seien die Beschwerdegegner für berechtigt zu erklären, diese Reparatur- sowie Anpassungsarbeiten auf Kosten der Beklagten durch Fachfirmen ausführen zu lassen.

Zur Begründung des Hauptantrags brachten die Beschwerdegegner insbesondere vor, dass sie von der Möglichkeit der Pacht des ganzen Betriebs Gebrauch machten, nachdem das Landwirtschaftsamt festgestellt habe, dass sie als Mieter der landwirtschaftlichen Gebäude auf Parzelle ttt (mithin des grossen Milchviehstalls) zu betrachten seien.

Die Beschwerdeführer beehrten die Feststellung, dass das Mietobjekt auf der Parzelle ttt, Grundbuch U., den Milchviehstall und die Jungviehwiese 1 umfasse. Im Übrigen sei die Klage, also insbesondere ein Anspruch auf Verpachtung, abzuweisen. Zur Begründung brachten sie insbesondere vor, dass selbst dann kein Anspruch auf Pacht bestünde, wenn die Auflösung der Gemeinschaft als Austritt beurteilt würde. Mit der Einräumung eines Vorrechts sollte nämlich verhindert werden, dass der Betrieb an Dritte bzw. Externe verpachtet werde. Sinn und Zweck der Absichtserklärung sei es nicht

gewesen, dass die Beschwerdegegner anstelle von ihnen (A.A. und B.A.) den Betrieb bewirtschaften könnten.

Mit Entscheid vom 10. Oktober 2019 stellte das Bezirksgericht Kreuzlingen fest, dass das Mietobjekt auf der Parzelle Nr. ttt (Grundbuch U.) den Milchviehstall, die Jungviehwiese 1 (7,95a), die Jungviehwiese 2 (10,85a), die Mistgrube (30m²) einen befestigten Lagerplatz (77m²), sowie den Hofplatz mit Durchfahrt (alles gemäss Variante 1 des Gutachtens E. vom 12. Dezember 2015 und gemäss beigeheftetem Plan) umfasse. Im Übrigen wies es die Klage ab. Es verneinte einen Anspruch auf Verpachtung in der Erwägung, es verdiene keinen Rechtsschutz, wenn die Beschwerdegegner rund 6,5 Jahre nach dem Austritt der Beschwerdeführer aus der Betriebszweiggemeinschaft und nach Eintritt der Bedingung zur Geltendmachung des Optionsrechts gemäss diesem Vertrag das Gericht anrufen und die Verpachtung dieses ehemaligen BZG-Betriebs verlangen würden. Es liege seit über sieben Jahren ein rechtskräftiger, gegenteiliger Entscheid des Landwirtschaftsamts vor, und die Beschwerdegegner hätten inzwischen über 5,5 Jahre im Rahmen eines Mietverhältnisses im Milchviehstall der Beschwerdeführer ohne Nutzung deren Landwirtschaftslands gewirtschaftet.

Dagegen erhoben die Beschwerdegegner Berufung an das Obergericht des Kantons Thurgau unter Übernahme ihrer erstinstanzlichen Anträge. Mit Urteil vom 27. Oktober 2020 verpflichtete das Obergericht des Kantons Thurgau die Beschwerdeführer in teilweiser Klagegutheissung, den Beschwerdegegnern innert 30 Tagen die Parzellen Nr. sss, ttt (exklusive Gebäude Assek. Nr. uuu und vvv sowie exklusive die Remise Assek. Nr. zzz), www, xxx und yyy, alle Grundbuch U., zum gesetzlich zulässigen Maximalzins zu verpachten (Dispositiv-Ziffer 2a). Im Weiteren wies das Obergericht die Sache hinsichtlich der Frage, ob das Pachtverhältnis auch das Gebäude Assek. Nr. zzz (Remise) auf Parzelle Nr. ttt umfasst, zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zu neuem Entscheid an die Erstinstanz zurück (Dispositiv-Ziffer 2b). Auch hinsichtlich der fachgerechten Reparatur des undichten Flachdachs (östlich des Hauptstalls, parallel zum Laufhof) und hinsichtlich der tierschutzkonformen Änderung des Milchviehstalls (...) wies das Obergericht die Sache zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zu neuem Entscheid an die Erstinstanz zurück (Dispositiv-Ziffer 2c). Im Übrigen wies es die Klage ab (Dispositiv-Ziffer 2d).

C.

Die Beschwerdeführer erheben gegen dieses Urteil Beschwerde in Zivilsachen mit den Anträgen, (1.) es seien die Ziffern 2a und 2b desselben aufzuheben und der Entscheid der Erstinstanz zu schützen, (2.) es sei festzustellen, dass das Mietobjekt auf Parzelle Nr. ttt den Milchviehstall, die Jungviehwiese 1, die Jungviehwiese 2, die Mistgrube, einen befestigten Lagerplatz sowie den Hofplatz mit Durchfahrt umfasse, (3.) eventuell sei festzustellen, dass die Beschwerdegegner frühestens auf 1. Mai 2023 das vertragliche Optionsrecht auf Verpachtung der Parzellen Nr. sss, ttt (exkl. Gebäude Assek. Nr. uuu und vvv und exkl. Remise Assek. Nr. zzz), www, xxx und yyy zum gesetzlich zulässigen Maximalzins geltend machen könnten.

Die Beschwerdegegner beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Obergericht beantragt Abweisung der Beschwerde unter Verzicht auf Vernehmlassung.

Die Beschwerdeführer haben repliziert. Die Beschwerdegegner verzichteten auf Gegenbemerkungen.

D.

Mit Verfügung vom 18. März 2021 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung gewährt, soweit sie sich gegen Dispositiv-Ziffer 2a richtet.

Erwägungen:

1.

1.1. Mit der angefochtenen Dispositiv-Ziffer 2a hat das Obergericht definitiv über die eigenständige Frage entschieden, ob die Beschwerdegegner Anspruch auf Verpachtung der betreffenden Parzellen

haben (exklusiv der Frage, ob das Gebäude Assek. Nr. zzz [Remise] auf Parzelle Nr. ttt zur Pacht gehört). Diese Dispositiv-Ziffer stellt einen Teilentscheid dar (Art. 91 BGG) und ist als solcher selbständig anfechtbar (vgl. BGE 135 V 141 E. 1.4.7). Da diesbezüglich auch die übrigen Sachurteils Voraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - insoweit auf die Beschwerde einzutreten.

1.2. Die im Weiteren angefochtene Dispositiv-Ziffer 2b des vorinstanzlichen Urteils betreffend die Remise (Assek. Nr. zzz auf Parz. ttt) stellt einen Rückweisungsentscheid dar, der als Zwischenentscheid nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG angefochten werden kann (BGE 144 III 253 E. 1.3). Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern vorliegend diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen, und Entsprechendes springt auch nicht ins Auge. Insoweit kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. **Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden** (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). **Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht.** Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f., 167 E. 2.1; je mit Hinweisen).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. 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 (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 144 V 173 E. 3.2.2; 140 III 115 E. 2 S. 116).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). **Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht; zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können** (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). **"Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich"** (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). **Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt** (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der

Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

2.3. Die Beschwerdeführer verfehlen diese Begründungsanforderungen über weite Strecken. Unbeachtlich ist von vornherein der Verweis auf die Ausführungen vor der Vorinstanz. Aber auch den grundsätzlich beachtlichen Ausführungen in der Beschwerde selbst ist kaum zu entnehmen, welche Bundesrechtsverletzung die Beschwerdeführer der Vorinstanz in konkreter Auseinandersetzung mit deren Erwägungen vorwerfen. Die weitgehend frei gehaltenen Darlegungen vermischen Tatsächliches und Rechtliches und weichen dabei verschiedentlich von den Feststellungen im angefochtenen Urteil ab, ohne rechtsgenügend begründete Sachverhaltsrügen zu präsentieren. Darauf kann nicht abgestellt werden. **Vielmehr ist ausschliesslich vom verbindlich festgestellten Sachverhalt der Vorinstanz auszugehen. Nachstehende Beurteilung beschränkt sich dementsprechend auf die Vorbringen, soweit sie verstanden werden können.**

3.

Mit ihrer Klage beehrten die Beschwerdegegner zur Hauptsache die Verpachtung der betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücke, wobei sie sich auf Ziffer 2 des BZG-Vertrags stützten. Während das Bezirksgericht den an sich anerkannten Anspruch auf Abschluss eines Pachtverhältnisses wegen missbräuchlicher, da verzögerter Geltendmachung ablehnte, bejahte die Vorinstanz einen solchen Anspruch. Dagegen wehren sich die Beschwerdeführer

3.1. Ziffer 2 letzter Absatz des BZG-Vertrags lautet: "Beim Austritt der Partner 1 aus der Betriebszweig- und Tierhaltungsgemeinschaft (in Folge Pension etc.) erhält Partner 2 das Vorrecht, den Betrieb als Pächter weiterzuführen". Die Vorinstanz übernahm die - mangels tatsächlicher Willensübereinstimmung - objektivierte Auslegung des Bezirksgerichts von Ziffer 2 des BZG-Vertrags, dass darin den Beschwerdegegnern ein durch den Austritt der Beschwerdeführer suspensiv bedingtes Optionsrecht auf die Pacht eingeräumt worden sei. Sie teilte ferner die Feststellung, dass die Beschwerdegegner mit dem Verkauf der Viehhabe am 15. August 2012 aus der Betriebszweiggemeinschaft ausgetreten seien. Die Bedingung für das Optionsrecht war demnach im Jahre 2012 eingetreten. Dennoch vermochte das Obergericht nach eingehender Prüfung keine rechtsmissbräuchliche verzögerte Geltendmachung des Optionsrechts zu erkennen. Entsprechend hiess es das Hauptbegehren gut und verpflichtete die Beschwerdeführer, den Beschwerdegegnern die betreffenden Grundstücke zu verpachten. Dabei hielt es fest, dass mit dem Schutz der Berufung hinsichtlich der Pacht der bisher gemietete Milchviehstall von der Pacht mitumfasst sei.

3.2. Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, verfängt nicht:

3.2.1. Sie erachten es als willkürlich, dass die Vorinstanz das Optionsrecht der Beschwerdegegner bejahe, obwohl dieses bereits vor Jahren thematisiert worden sei, und dennoch keine missbräuchliche Rechtsausübung erkenne. Eine nachvollziehbare Begründung dieses Standpunkts lässt sich der Beschwerde nicht entnehmen. Es wird zwar eine verzögerte Rechtsausübung plädiert und die Verneinung einer missbräuchlichen Rechtsausübung als "willkürliche Beweiswürdigung" moniert. **Inwiefern aber die Vorinstanz mit ihren diesbezüglichen, einlässlichen und überzeugend begründeten Erwägungen Recht verletzt haben soll, wird nicht dargelegt.** Das Bundesgericht hat daher keinen Anhaltspunkt, anders als die Vorinstanz eine missbräuchliche Wahrnehmung des Optionsrechts anzunehmen.

3.2.2. In Rz. 17 der Beschwerde werfen die Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, widersprüchlich zu entscheiden, indem sie einerseits festgestellt habe, dass der BZG-Vertrag von keiner Partei gekündigt worden sei, andererseits aber einen Anspruch auf Verpachtung bejahe. Zudem sei die Beweiswürdigung auch hinsichtlich der Kündigungsfrist des bisherigen Mietverhältnisses willkürlich. Die Vorinstanz übergehe die gesetzlichen (Kündigungs-) Mindestfristen, die zwischen den Parteien vertraglich noch verlängert worden seien, um das bestehende Mietverhältnis in ein Pachtverhältnis umzugestalten. Der Vorinstanz fehle die gesetzliche Grundlage für eine solche Umgestaltung.

Diese Kritik ist nicht zielführend. Sie geht an der entscheidenden und zutreffenden Erwägung der Vorinstanz vorbei, dass zu unterscheiden ist zwischen der Betriebszweiggemeinschaft einerseits, die öffentlich-rechtlich anerkannt werden muss und vom Landwirtschaftsamt per 30. April 2013 aufgehoben worden ist, und dem BZG-Vertrag andererseits. Für die hier strittige Frage des Anspruchs auf Verpachtung ist der BZG-Vertrag einschlägig. Dieser Vertrag ist nach der verbindlichen Feststellung der Vorinstanz nicht gekündigt. Die von der Vorinstanz ausgesprochene Verpflichtung zur Verpachtung stützt sich somit rechtmässig auf Ziffer 2 des BZG-Vertrags. Unbestritten ist ferner der Eintritt der Suspensivbedingung, mithin der Austritt der Beschwerdeführer aus der Betriebszweiggemeinschaft im Jahre 2012. **Es ist weder nachvollziehbar begründet noch ersichtlich, dass die Kündigungsfristen für das bisher als Miete anerkannte Verhältnis betreffend den Milchviehstall dem Pachtanspruch gemäss Ziffer 2 des BZG-Vertrags entgegenstehen oder diesen zeitlich limitieren sollen.** Eine solche Verbindung zwischen Mietverhältnis und Optionsrecht auf Verpachtung kann dem hier massgebenden BZG-Vertrag nicht entnommen werden.

3.2.3. Schliesslich scheinen die Beschwerdeführer geltend machen zu wollen, die fraglichen Grundstücke seien bereits von einem Pachtverhältnis zwischen ihnen und Dritten belegt. Zudem überlegten sie eine familiäre Nachfolgelösung zur Selbstbewirtschaftung. Die Vorinstanz urteile gesetzeswidrig, wenn sie die Unterverpachtung an die Beschwerdegegner anordne.

Die Beschwerdegegner weisen diese Argumentation in der Beschwerdeantwort als neu und unzutreffend zurück. Die mit der Beschwerde neu eingereichten Dokumente seien unzulässige Noven und belegten ohnehin den Bestand anderer Pachtverhältnisse nicht. Die Beschwerdeführer widerlegen diesen Einwand in der Replik nicht. Im vorinstanzlichen Urteil findet sich diese Thematik nicht. **Die auf neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel gestützten Vorbringen der Beschwerdeführer erweisen sich damit als unzulässig (Art. 99 Abs. 1 BGG), weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.**

3.3. Demgemäss bleibt es bei der von der Vorinstanz mit der angefochtenen Dispositiv-Ziffer 2a angeordneten Verpflichtung zum Abschluss eines Pachtverhältnisses über die betreffenden Parzellen. Genau dies haben die Beschwerdegegner in ihrem Hauptantrag angebeht, weshalb auch der Vorwurf der Beschwerdeführer nicht zutrifft, die Vorinstanz sei über die Begehren hinausgegangen.

4.

Damit wird das Rechtsbegehren 2 der Beschwerdeführer obsolet, mit dem sie (für den Fall der Verneinung eines Pachtanspruchs) die Feststellung verlangen, was zum Mietobjekt gehört.

Das Eventualbegehren 3, wonach die Beschwerdegegner frühestens auf 1. Mai 2023 das vertragliche Optionsrecht auf Verpachtung geltend machen könnten, wird in der Beschwerde bloss angesprochen, aber nicht schlüssig begründet, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

5.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer in solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 7'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt, in solidarischer Haftbarkeit.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 8'000.-- zu entschädigen, in solidarischer Haftbarkeit.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. April 2021

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Brugger