

V BLw 100/52

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Rechtsanwalts Dr. Kurt V. [REDACTED] in N. [REDACTED] (H. [REDACTED]),
F. [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsgegners, (Pächters), Beschwerdeführers,
Beschwerdegegners und Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Justizrat Dr. [REDACTED],
Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] in [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Gustav Adolf V. [REDACTED] in N. [REDACTED] (H. [REDACTED]),
G. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Antragsteller, (Verpächter), Beschwerdeführer,
Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 5. Mai 1953
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der Obersten Landwirtschaftsrichter Ernst und Hesemann
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Celle vom 8. Juli 1952 wird auf Kosten des
Antragsgegners zurückgewiesen. Außerhalb des
Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandene Kosten
sind nicht zu erstatten.

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller ist Eigentümer eines in N [REDACTED] G [REDACTED]-O [REDACTED]-Straße [REDACTED] gelegenen, zu seinem früheren Ziegeleibetrieb gehörenden Ausschachtungsgrundstücks in Größe von rund 6 1/2 Morgen. Es handelt sich um eine ehemalige Tongrube, die nach drei Seiten hin von festen Böschungen umgeben ist und nach einer Seite hin flach ausläuft. In der Mitte des Grundstücks hatte sich durch Grundwasser eine größere, zum Teil verschilfte Wasserfläche gebildet. Das umliegende Land war zum größten Teil Ödland. Durch schriftlichen Vertrag vom 15. April 1947 hat der Antragsteller dieses Grundstück dem Antragsgegner, dem Sohn seines Bruders, bis zum 31. März 1956 verpachtet. Der Antragsgegner, der kurz vor Abschluß des Pachtvertrages aus der Kriegsgefangenschaft entlassen worden war und in seinem juristischen Beruf sich noch nicht betätigen konnte, hatte die Absicht, an dem Grundstück Veränderungen und Verbesserungen vorzunehmen, die Wasserfläche durch Zuschüttung zu verkleinern und das Grundstück durch Anbau landwirtschaftlicher Erzeugnisse ^{und} durch Kleintierhaltung zu nutzen. Der Pachtzins betrug 10 RM jährlich. Außerdem hatte der Pächter für den Fall, daß ein anderer Pächter, dem das Ziegeleigrundstück bisher zum Abhüten überlassen war, seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkam, jährlich 10 Ztr. Kartoffeln zu liefern. Im übrigen enthält der Pachtvertrag folgende Bestimmungen:

§ 4

Der Pächter ist berechtigt, die jetzige Gestalt des Grundstücks zu verändern, insbesondere die jetzige Wasserfläche durch Zuschüttung zu verkleinern, die Böschungen zum Zwecke einer besseren Nutzungsmöglichkeit abzuflachen, einzelstehende Bäume und Sträucher zu beseitigen, Anpflanzungen jeder Art vorzunehmen, zum Zwecke

- 3 -

von Kleintierzucht und -haltung zweckentsprechende Bauten zu errichten, eine Entwässerungsanlage für den Teich zu schaffen, wozu Abflußrohre unter dem an den Behelfsheimen entlangführenden Zufahrtswege zu dem Pachtgrundstück verlegt werden können, sowie etwaige sonstige zweckdienliche Veränderungen vorzunehmen und Einrichtungen zu schaffen. Mit Ausnahme eines Geflügelstalles darf der Pächter massive Bauten jedoch nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Verpächters errichten.

§ 5.

Der Pächter ist verpflichtet, das gesamte Pachtgrundstück auf seine Kosten einzufriedigen, sobald sich ihm hierzu die Möglichkeit bietet, das Pachtgrundstück in seinen Grenzen nicht zu beeinträchtigen und dafür Sorge zu tragen, daß dasselbe nicht von Unbefugten zu Übergängen, Überfahrten u. dgl. benutzt wird. Der Pächter ist ferner verpflichtet, etwaigen Unrat, der infolge von Zuschüttung oder auf andere Weise entsteht, zu beseitigen, sämtliche durch sein Verschulden entstehenden Schäden zu beheben, sowie sämtliche auf dem Pachtgrundstück ruhenden Steuern und öffentlichen Lasten für die Dauer des Pachtverhältnisses zu tragen. Die Entfernung von Baumgruppen und Birken bedarf in jedem Einzelfall der ausdrücklichen Bewilligung des Verpächters. Das durch Windbruch sowie Eingehen und Fällen von Bäumen möglicherweise anfallende Holz behält sich vorläufig der Verpächter vor.

§ 7.

Alle Verbesserungen, Anpflanzungen sowie die gegebenenfalls errichteten Kleinbauten haben nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf dem Grundstück zu ver-



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

bleiben und sind vom Verpächter gemäß der Wertsteigerung des Pachtgrundstückes, errechnet durch fachmännische Schätzung, dem Pächter zu vergüten.

§ 8.

Der Pächter ist berechtigt, über die Beendigung des Pachtverhältnisses hinaus das Pachtgrundstück weiterhin solange in Bewirtschaftung zu behalten, bis der Verpächter seinen aus Ziff 7 sich ergebenden Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist.

§ 12.

Jede Abänderung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit, auch dann nicht, wenn sie in Gegenwart von Zeugen erfolgen.

Mit Eingabe vom 10. Februar 1949 hat der Verpächter beim Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) die sofortige Aufhebung des Pachtverhältnisses beantragt mit der Begründung, daß der Pächter seine Vertragspflichten vor allem dadurch schuldhaft verletzt habe, daß er entgegen dem Willen des Verpächters und unter Überschreitung der ihm durch den Pachtvertrag eingeräumten Rechte auf dem Pachtgrundstück mit der Errichtung eines Wohnhauses begonnen habe und den Bau fortsetze. Das Amtsgericht hat den Antrag des Verpächters zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde des Verpächters hat das Oberlandesgericht durch Beschluß vom 27. Januar 1950 unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses festgestellt, daß die in dem Aufhebungsantrag liegende fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses wirksam sei, und den vom Pächter gestellten Pachtschutzantrag zurückgewiesen. Wegen des vom Verpächter in der Beschwerdeinstanz gestellten Antrages, den Pächter zur Herausgabe des Pachtgrund-

stücks zu verurteilen, hat das Oberlandesgericht die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht zurückverwiesen. In der Begründung des Beschlusses heißt es, daß es sich bei dem vom Pächter errichteten und inzwischen fertiggestellten massiven Gebäude nicht um einen Geflügelstall im Sinne des § 4 des Pachtvertrages, sondern um ein regelrechtes Wohnhaus handele, durch dessen Errichtung der Pächter den Pachtvertrag in erheblicher Weise verletzt und dem Verpächter Veranlassung zur fristlosen Kündigung gegeben habe. Es könne auch keine Rede davon sein, daß der Verpächter mit der Errichtung des Hauses in dem vorgenannten Umfang einverstanden gewesen sei. Der Verpächter habe vielmehr nach einer von ihm in einem Ortstermin vorgelegten Aktennotiz vom 4. Juli 1947, die glaubwürdig erscheine, schon beim Bau des Kellers dem Bauvorhaben widersprochen. Auch bei der Fortsetzung der Bauarbeiten, die wegen eines Wassereinbruchs längere Zeit ruhten, habe der Verpächter in seinem Schreiben vom 25. Oktober 1948 der Bauausführung widersprochen. Die gegen diesen Beschluß vom Pächter eingelegte Rechtsbeschwerde ist durch Beschluß des erkennenden Senats vom 17. November 1950 als unzulässig verworfen worden mit der Begründung, daß der Wert des Beschwerdegegenstandes den Betrag von 6000 DM nicht erreiche.

In dem Verfahren, das sodann vor dem Amtsgericht weitergeführt wurde, hat der Verpächter beantragt:

den Pächter zu verurteilen, das Pachtgrundstück sofort an den Verpächter herauszugeben, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung eines vom Gericht festzusetzenden Betrages als Vergütung für die vom Pächter im Rahmen des Vertrages erzielte Wertsteigerung des Grundstücks.

Der Pächter hat Zurückweisung des Antrages beantragt. Zur Begründung hat er vorgetragen, der Verpächter habe die ihm günstige Entscheidung des Oberlandesgerichts durch eine vorsätzliche Täuschung des Gerichts erschlichen. Die von ihm vorgelegte Aktennotiz vom 4. Juli 1947 sei unrichtig und vom Verpächter nachträglich angefertigt. In Wirklichkeit sei der Verpächter bis zur Währungsreform mit dem Bau durchaus einverstanden gewesen. Erst später habe er seine Haltung geändert und den Weiterbau untersagt. Der Verpächter könne deshalb aus der rechtskräftigen Entscheidung des Oberlandesgerichts keine Rechte herleiten. Das Verhalten des Verpächters rechtfertige auch die Wiederaufnahme des Verfahrens. Hilfsweise hat der Pächter sich auf das ihm durch § 8 des Pachtvertrages eingeräumte Zurückbehaltungsrecht berufen und seinen Anspruch auf Ersatz der Werterhöhung des Pachtgrundstücks auf 22 866,20 DM beziffert.

Ein auf Antrag des Pächters gegen den Verpächter und seine Ehefrau eingeleitetes Ermittlungsverfahren wegen Urkundenfälschung und Prozeßbetrugs ist vom Oberstaatsanwalt in Göttingen am 17. Mai 1951 eingestellt worden mit der Begründung, daß eine strafbare Handlung nicht vorliege. Die hiergegen eingelegte Beschwerde des Pächters ist vom Generalstaatsanwalt zurückgewiesen worden. Der daraufhin vom Pächter gestellte Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist durch Beschluß des Strafsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 4. Januar 1952 wegen Fristversäumnis als unzulässig verworfen (4 IS 106/51 StA Göttingen).

Das Amtsgericht hat nach Beweisaufnahme den Pächter verurteilt, das Pachtgrundstück sofort an den Verpächter herauszugeben, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 7563,50 DM. Dieser Betrag stellt nach der Auffassung des Amtsgerichts die vom Verpächter zu ersetzende

Werterhöhung des Pachtgrundstückes dar. Gegen den Beschluß des Amtsgerichts haben beide Parteien sofortige Beschwerde eingelegt. Der Verpächter hat beantragt:

den angefochtenen Beschluß aufzuheben und den Pächter zur Herausgabe des gesamten Pachtgrundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von höchstens 3 800 DM zu verurteilen.

Der Pächter hat beantragt:

1. die Beschwerde des Verpächters zurückzuweisen,
2. unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts den Verpächter mit seinem Anspruch auf Herausgabe des verpachteten Grundstücks abzuweisen, eventuell doch mit dem Anspruch auf Herausgabe des Gebäudes nebst dem Grund und Boden, worauf es errichtet ist, und einem Zuweg unter Erhöhung der zu zahlenden Summe von 7 563,50 DM auf 18 000 DM,
3. den Verpächter zu verurteilen, an den Pächter 18 000 DM (dieselben wie unter 2) zu zahlen, eventuell zu dem Zeitpunkt, in welchem der Verpächter das verpachtete Grundstück zurückerhält, eventuell zum 31. März 1956,
4. eventuell das Verfahren ganz, eventuell teilweise an das ordentliche Prozeßgericht zu verweisen.

Der Verpächter hat beantragt, die Beschwerde des Pächters zurückzuweisen, soweit mehr als 3 800 DM verlangt werden, und ihn in dieser Höhe nur Zug um Zug gegen Herausgabe des gesamten Pachtgrundstücks zu verurteilen.

Der Verpächter hat geltend gemacht, daß die im Rahmen des Vertrages vom Pächter vorgenommenen Verbesserungen nur mit 3 800 DM zu bewerten seien. Der Pächter hält die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts nicht für gegeben,

da kein Landpachtvertrag im Sinne des § 1 Buchst f LVO vorliege, der Vertrag im übrigen auch wegen Fehlens der nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 erforderlichen Genehmigung nicht wirksam geworden sei. Sodann hat der Pächter vorge-
tragen, daß mit Rücksicht auf das gegenüber dem Herausgabe-
anspruch geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht die Frage
der Vertragsmäßigkeit des erbauten Hauses neu geprüft wer-
den müsse. Keinesfalls könne aber, so meint der Pächter,
eine Verpflichtung zur Herausgabe des Gebäudes anerkannt
werden, das nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet
und deshalb nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks
geworden sei. Den auf 18 000 DM bezifferten Zahlungsanspruch
hat der Pächter als Teilforderung eines angeblichen höheren
Gesamtanspruchs geltend gemacht, den er in erster Linie da-
mit begründet, daß ihm eine Schadensersatzforderung zustehe.
Der Schaden soll darin bestehen, daß der Verpächter durch
einen Prozeßbetrug die Auflösung des Pachtvertrages erreicht
habe und daß der Pächter infolgedessen nicht bis zum vor-
gesehenen Ablauf des Pachtverhältnisses die Früchte seiner
Arbeit ernten könne. In zweiter Linie macht der Pächter
mit dem Zahlungsanspruch einen Ersatzanspruch wegen der Er-
richtung des Gebäudes geltend. Erst in dritter Linie soll
die Forderung sich auf die übrigen wertverbessernden Auf-
wendungen des Pächters beziehen.

Das Oberlandesgericht hat unter Aufhebung des angefoch-
tenen Beschlusses den Pächter verurteilt, das Pachtgrundstück
an den Verpächter herauszugeben, und zwar Zug um Zug gegen
Zahlung von 4 204,50 DM. Weiter hat es den Verpächter verur-
teilt, Zug um Zug gegen Herausgabe des Grundstücks an den
Pächter 4 204,50 DM zu zahlen. Hinsichtlich der weitergehen-
den Forderung des Pächters auf Ersatz von Verwendungen auf
Grund des Pachtvertrages ist der Zahlungsanspruch des Päch-
ters zurückgewiesen worden. Soweit der Pächter einen An-

spruch auf Schadensersatz und aus ungerechtfertigter Bereicherung geltend macht, hat das Oberlandesgericht den Rechtsstreit auf den Hilfsantrag des Pächters hin an das Landgericht in Göttingen verwiesen. Gegen diesen Beschluß richtet sich die Rechtsbeschwerde des Pächters, mit der er seine in der Beschwerdeinstanz gestellten Anträge weiterverfolgt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1. Das Beschwerdegericht hält für den vom Verpächter geltend gemachten Räumungsanspruch die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts für gegeben. Es hat den dem Pächter auf Grund des Vertrages zustehenden Ersatzanspruch auf 4 204,50 DM bemessen und insoweit dem Pächter ein Zurückbehaltungsrecht zugebilligt, im übrigen die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts und ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters verneint, soweit sein Ersatzanspruch auf unerlaubte Handlung und ungerechtfertigte Bereicherung gestützt wird. Im einzelnen führt das Beschwerdegericht folgendes aus: Die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts ergebe sich für den Räumungsanspruch des Verpächters schon aus dem rechtskräftigen Beschluß des Oberlandesgerichts vom 27. Januar 1950, durch den das Oberlandesgericht über die sachliche Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts bindend habe entscheiden wollen und auch entschieden habe. Abgesehen hiervon sei das Landwirtschaftsgericht auch nach § 1 Buchst. f LVO zuständig, weil es sich um eine Streitigkeit aus einem Landpachtvertrag handele. Eine Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 sei nicht erforderlich gewesen, weil der Pachtvertrag schon vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen sei. Eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 (GVB) komme deshalb nicht in Frage, weil das Grundstück die für eine Genehmigung notwendige Mindestgröße nicht erreiche.

Schließlich seien auf den Vertrag die Bestimmungen des am 1. Juli 1952 in Kraft getretenen Landpachtgesetzes anzuwenden, wonach der Vertrag überhaupt keiner Genehmigung mehr bedürfe.

Der Herausgabeanspruch des Verpächters sei ohne weiteres begründet, nachdem die fristlose Kündigung rechtskräftig für wirksam erklärt worden sei. Das errichtete Gebäude sei wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und müsse deshalb vom Pächter herausgegeben werden. Der Pächter könne die rechtskräftige Entscheidung des Senats vom 27. Januar 1950 nicht mit der Behauptung angreifen, daß der Verpächter diese Entscheidung durch Prozeßbetrug erschlichen habe. Ob überhaupt eine Wiederaufnahme des Verfahrens nach der Verfahrensordnung für Landwirtschafts-sachen möglich sei, könne dahingestellt bleiben, da der Pächter einen selbständigen, den Vorschriften über die Restitutionsklage entsprechenden Antrag nicht gestellt habe. Soweit der Pächter mit seinem Vorbringen dem Räumungsanspruch die Einrede der Arglist entgegensetzen wolle, fehle der Nachweis, daß ohne die angebliche Täuschung die Entscheidung nicht ergangen wäre. Es stehe nicht einmal fest, daß die vom Verpächter vorgelegte Aktennotiz unrichtig sei. Die Behauptungen des Verpächters seien in dem Ermittlungsverfahren weitgehend bestätigt worden. Eine neue Beweisaufnahme über die Behauptung, daß der Verpächter mit der Errichtung des Baues einverstanden gewesen sei, müsse schon deshalb abgelehnt werden, weil eine solche Beweisaufnahme, ganz abgesehen davon, daß sie verspätet beantragt sei, auf eine unzulässige Überprüfung des rechtskräftigen Beschlusses vom 27. Januar 1950 hinauslaufe. Im übrigen würde das Gericht auch ohne Vorlegung der Aktennotiz zu keiner anderen Entscheidung gekommen sein, da es entscheidendes Gewicht auf das Schreiben des Verpächters vom 25. Oktober 1948 gelegt habe, das gar nicht zu erklären sei, wenn der Ver-

pächter mit der Errichtung des Baues einverstanden gewesen wäre.

Es könne sich deshalb nur noch um die Frage handeln, ob und in welchem Umfang der Pächter ein Zurückbehaltungsrecht wegen seines Ersatzanspruchs habe. Soweit der Pächter wegen der durch den Hausbau eingetretenen Werterhöhung Ersatz fordere und mit einem solchen Gegenanspruch sein Zurückbehaltungsrecht begründe, sei neu zu prüfen, ob der Hausbau als eine vertragliche Maßnahme anzusehen sei. Die erneute Einnahme des Augenscheins habe die in dem Beschluß vom 27. Januar 1950 getroffene Feststellung, daß es sich bei dem Bau nicht um einen Geflügelstall im Sinne des Vertrages, sondern in Wirklichkeit um ein Wohnhaus handele, bestätigt. Soweit der Pächter das Einverständnis des Verpächters zu der Errichtung des Baues behaupte, fehle die nach den §§ 4 u 12 des Vertrages vereinbarte Schriftform, die sowohl für die Genehmigung des Vertrages wie auch für eine Abänderung der vertraglichen Bestimmungen erforderlich sei. Angesichts dieser strengen Vertragsbestimmungen hätte sich der Pächter als Jurist vor Ausführung des Baues der schriftlichen Zustimmung des Verpächters versichern müssen, und zwar umso mehr, als auf Grund der in dem Ermittlungsverfahren enthaltenen Zeugenaussagen als hinreichend erwiesen angesehen werden könne, daß der Verpächter mindestens zunächst, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten, der Errichtung unterkellelter Bauten widersprochen habe. Der Pächter habe mit der Errichtung des Hauses gegen die Bestimmungen des Pachtvertrages verstoßen und könne etwaige Ansprüche wegen der durch den Bau eingetretenen Werterhöhung des Grundstücks nicht zur Begründung seines vertraglichen Zurückbehaltungsrechts geltend machen. Soweit Ersatzansprüche des Pächters aus unerlaubter Handlung oder ungerechtfertigter Bereicherung hergeleitet würden, sei die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts nicht gegeben.

Das Oberlandesgericht hat unter Zuziehung des Sachverständigen, der das vom Amtsgericht angeforderte Gutachten erstattet hatte, an Ort und Stelle die vom Pächter geltend gemachten werterhöhenden Maßnahmen nachgeprüft und, soweit es sich um die Anlage der Abflußleitung, die Begradigung der Böschungen, die Kultivierung früheren Ödlandes, die Umwandlung von Sumpfgelände und Wasserfläche in festen Boden, den Wegebau sowie die Obst- und Beerenanpflanzungen handelt, als vom Verpächter zu ersetzende Werterhöhung die vom Amtsgericht eingesetzten Beträge in Höhe von insgesamt 4 204,50 DM gebilligt, insoweit das Zurückbehaltungsrecht des Pächters anerkannt und auch dem Zahlungsanspruch stattgegeben. Das Amtsgericht war bei seiner Entscheidung dem Gutachten des Sachverständigen gefolgt und hatte lediglich in einem Punkt einen weiteren Betrag von 36 DM zugunsten des Pächters eingesetzt. Dagegen hat das Oberlandesgericht den Ersatzanspruch und damit ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters, soweit die Einfriedigung des Grundstücks in Frage kommt, für unbegründet erklärt, da der Pächter nach dem Vertrage verpflichtet gewesen sei, das gesamte Pachtgrundstück auf eigene Kosten einzufriedigen. Dies sei nur dahin zu verstehen, daß der Pächter die Kosten der Einzäunung endgültig selbst zu tragen habe und keinen Ersatzanspruch bei Beendigung des Pachtverhältnisses geltend machen könne.

Das Oberlandesgericht hat danach den über den zuerkannten Betrag von 4 204,50 DM hinausgehenden Zahlungsanspruch, soweit er auf den Pachtvertrag gestützt wird, abgewiesen, im übrigen den Rechtsstreit, soweit der Pächter wegen seiner Aufwendungen und Verbesserungen Ansprüche aus unerlaubter Handlung oder ungerechtfertigter Bereicherung geltend macht, an das Prozeßgericht verwiesen.

2. Die Rechtsbeschwerde rügt, das Oberlandesgericht habe, soweit es sich um den Herausgabeanspruch des Verpächters und im Zusammenhang damit um die Gegenforderung des Pächters und das Zurückbehaltungsrecht handele, zu Unrecht die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts bejaht. Sie führt dazu aus, durch den Beschluß des Oberlandesgerichts vom 27. Januar 1950 sei nicht rechtskräftig über die Zuständigkeit entschieden worden. Im übrigen habe das Beschwerdegericht bei der Annahme, daß es sich um einen Landpachtvertrag handle, nicht das Vorbringen des Pächters berücksichtigt, daß nicht die Umgestaltung des Grundstücks zur dauernden landwirtschaftlichen Nutzung, sondern die von vornherein in Aussicht genommenen erheblichen Aufwendungen zwecks Wertverbesserung und die Erstattung dieser Aufwendungen den wesentlichsten Punkt des Vertrages ausgemacht hätten, der deshalb nicht als Landpachtvertrag bezeichnet werden könne. Die Rechtsbeschwerde bittet sodann um Nachprüfung, ob die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts nicht auch aus dem Grunde verneint werden müsse, weil der Pachtvertrag wegen Fehlers behördlicher Genehmigung unwirksam sei. Sie macht geltend, es sei bekannt, daß Verträge oft erst einige Zeit nach dem Datum, unter dem sie vorbereitet seien, unterzeichnet würden und damit zustande kämen. Die Rechtsbeschwerde rügt, daß das Oberlandesgericht in dieser Hinsicht sein Fragerecht ^{nicht} ausgeübt und eine Feststellung, daß der Vertrag tatsächlich vor dem 24. April 1947, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Kontrollratsgesetzes Nr 45, zustande gekommen sei, nicht getroffen habe. Auf jeden Fall sei aber eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrs-bekanntmachung erforderlich gewesen, deren Bestimmungen das Beschwerdegericht unrichtig ausgelegt habe. Das am 1. Juli 1952 in Kraft getretene Landpachtgesetz könne auf das vorher erlosshene Pachtverhältnis keine Anwendung finden.

Sodann beanstandet die Rechtsbeschwerde die vom Oberlandegericht vorgenommene Auslegung des Pachtvertrages, soweit es den vom Pächter errichteten Bau nicht als Geflügelstall, sondern als Wohnhaus bezeichnet. Der Pächter, so führt die Rechtsbeschwerde aus, sei nach dem Vertrag berechtigt gewesen, einen massiven Geflügelstall zu bauen. Die Tatsache, daß einige Räume auch als Wohnräume dienen könnten, sei unerheblich. Ebensowenig komme es auf die Höhe der Aufwendungen an, die für eine wirkliche Geflügelfarm nicht zu hoch seien. Das Oberlandesgericht habe einen mit dem Betrieb moderner Geflügelfarmen vertrauten Sachverständigen zuziehen müssen. Der Verpächter, der den Bauplan gekannt habe, sei ersichtlich ursprünglich der Meinung gewesen, daß es sich um einen im Sinne des Vertrages zulässigen Geflügelstall handele.

Die Rechtsbeschwerde rügt weiter, das Oberlandesgericht sei nicht auf die Beweisantritte des Pächters eingegangen, daß der Verpächter die Aktennotiz vom 4. Juli 1947 nachträglich angefertigt habe und daß der Verpächter mit der Errichtung des Baues einverstanden gewesen sei. Wenn diese Behauptungen zuträfen, sei es arglistig, daß der Verpächter sich auf die Rechtskraft des Beschlusses vom 27. Januar 1950 berufe. Im übrigen könne der Verpächter, wenn er zunächst mit dem Bau einverstanden gewesen sei, nicht nachträglich den Bau als vertragswidrig bezeichnen. Es handele sich bei dem Einverständnis des Verpächters nicht um eine Änderung des Vertrages, die der Schriftform bedurft habe, sondern lediglich darum, daß beide Parteien den Bau als vertragsmäßig angesehen hätten. Deshalb stehe dem Pächter auch das im Verträge vereinbarte Zurückbehaltungsrecht zu. Die Rechtsbeschwerde bekämpft schließlich auch die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß das Gebäude auf dem Grundstück verbleiben müsse.

Wenn es nicht dem Vertrage entspräche, sei es nur für die Dauer des Vertrages errichtet und nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden.

3. Gegen die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde bestehen keine Bedenken. Die Rechtsbeschwerde richtet sich nicht allein gegen die Verurteilung des Pächters zur Herausgabe des Pachtgrundstücks, sondern auch gegen die Abweisung des vom Pächter geltend gemachten Zahlungsanspruchs, soweit dieser über den vom Beschwerdegericht zuerkannten Betrag von 4 204,50 DM hinausgeht und auf den Pachtvertrag gestützt wird. Der nach § 2 Abs 1 IVR für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde erforderliche Wert des Beschwerdegegenstandes ist danach ohne weiteres gegeben.

a) Die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht habe für den vom Verpächter geltend gemachten Räumungsanspruch die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts zu Unrecht angenommen, ist nicht begründet.

Der Rechtsbeschwerde ist allerdings zuzugeben, daß entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts durch den Beschluß vom 27. Januar 1950 nicht rechtskräftig über die Zuständigkeit entschieden worden ist. Das Oberlandesgericht hat durch den genannten Beschluß, der rechtskräftig geworden ist, die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung des Verpächters festgestellt und wegen des erst in der Beschwerdeinstanz vom Verpächter geltend gemachten Herausgabeanspruchs die Sache an das Amtsgericht zurückverwiesen. Das Oberlandesgericht ist in seiner Entscheidung offensichtlich von der Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts ausgegangen. Eine bindende Entscheidung über die Zuständigkeit ist jedoch in dem Beschluß vom 27. Januar 1950 nicht enthalten.

Mit Recht hat das Beschwerdegericht aber weiter angenommen, daß es sich bei dem Anspruch des Verpächters um eine Rechtsstreitigkeit aus einem Landpachtvertrag handle, für die nach § 1 Buchst f LVO das Landwirtschaftsgericht zuständig ist. Die Auslegung des Begriffs "Landpachtvertrag" durch das Beschwerdegericht ist ebenso wie auch die aus dem Pachtvertrag selbst hergeleitete Zweckbestimmung des Vertrages nicht zu beanstanden. Wenn die Rechtsbeschwerde demgegenüber geltend macht, daß nicht die Umgestaltung des Grundstücks zur dauernden landwirtschaftlichen Nutzung, sondern die von vornherein in Aussicht genommenen erheblichen Aufwendungen zwecks Wertverbesserung und die Erstattung dieser Aufwendungen den wesentlichsten Punkt des Vertrages ausmachten, so liegt in diesem Vorbringen ein unzulässiger Angriff gegen die vom Oberlandesgericht vorgenommene Auslegung des Pachtvertrages, die weder gegen den Wortlaut des Vertrages noch gegen die Denkgesetze noch gegen allgemeine Auslegungsregeln verstößt.

Der Auffassung der Rechtsbeschwerde, daß der Pachtvertrag wegen fehlender behördlicher Genehmigung unwirksam und aus diesem Grunde die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts nicht gegeben sei, kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Unbegründet ist zunächst die Rüge, daß das Beschwerdegericht seine Ermittlungspflicht verletzt und nicht festgestellt habe, wann der Pachtvertrag abgeschlossen sei. Das Oberlandesgericht ist, wie die Begründung des angefochtenen Beschlusses ergibt, davon ausgegangen, daß der Pachtvertrag am 15. April 1947 zustande gekommen ist. Zu einer Prüfung der Frage, ob der Pachtvertrag mit dem Datum vom 15. April 1947 auch tatsächlich an diesem Tage von den Parteien unterzeichnet worden ist, bestand kein Anlaß, zumal da in dieser Hinsicht in den Vorinstanzen von keiner Partei etwas vorgetragen war. Der Amtsbetrieb im Verfahren

in Landwirtschaftssachen (§ 13 Abs 2 LVO) enthebt die Beteiligten, vor allem wenn sie, wie der Pächter, rechtskundig sind oder einen rechtskundigen Vertreter haben, nicht der Pflicht, durch eingehende Tatsachendarstellung zur Aufklärung des Sachverhalts beizutragen. Unterlassen sie das, so kann vom Gericht auch unter dem Gesichtspunkt des Amtsbetriebs nicht erwartet werden, daß es allen nur denkbaren Möglichkeiten von Amts wegen nachgeht (vgl. Beschluß des erkennenden Senats vom 14. Oktober 1952, V BLw 13/52). Auf eine Verletzung der Aufklärungspflicht kann der Rechtsbeschwerdeführer sich deshalb nicht mit Erfolg berufen.

Der Auffassung des Oberlandesgerichts, daß der Pachtvertrag vom 15. April 1947 nach dem am 1. Juli 1952 in Kraft getretenen Landpachtgesetz keiner Genehmigung mehr bedürfe, kann allerdings nicht ohne weiteres beigetreten werden. Es ist zwar richtig, daß ein Landpachtvertrag nach den Bestimmungen des Landpachtgesetzes zu seiner Wirksamkeit keiner behördlichen Genehmigung mehr bedarf. Diese Vorschriften gelten aber nur für Pachtverträge, die beim Inkrafttreten des Landpachtgesetzes noch bestanden haben. Sie können dagegen nicht rückwirkend auf einen Pachtvertrag Anwendung finden, der schon vor dem Inkrafttreten des Landpachtgesetzes durch eine wirksame Kündigung sein Ende gefunden hat. Wenn man dagegen mit Rücksicht auf die in § 8 des Vertrages getroffene Vereinbarung annehmen wollte, daß ein Pachtverhältnis noch bestand, so würde es sich insoweit um ein anderes als das ursprüngliche Pachtverhältnis handeln.

Beim Abschluß des Vertrages vom 15. April 1947 galt noch die Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 (RGBl I, 38 [GVB]), die für die Verpachtung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke eine Genehmigung vorsah,

wenn es sich um Grundstücke im Umfang von 2 ha aufwärts handelte. Diese im § 1 GVB festgesetzte Grundstücksgröße ist durch § 1 der Ausführungsverordnung vom 22. April 1937 (RGBl I, 534) dahin abgeändert worden, daß die Vorschriften der Grundstücksverkehrsbekanntmachung sich auch auf Teile der im § 1 näher bezeichneten Grundstücke beziehen, sofern die Größe des Teilgrundstücks $\frac{1}{2}$ ha oder darüber beträgt. Nach der Verordnung vom 22. November 1944 (RGBl I, 333) bedurften Landpachtverträge bei Einzelgrundstücken nicht der Genehmigung nach § 2 GVB, wenn der Kreisbauernführer dem Rechtsgeschäft zustimmte. Diese Zustimmung des Kreisbauernführers kam aber nur in Betracht, soweit nach den bisherigen Vorschriften eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsbekanntmachung erforderlich war. Es fragt sich deshalb, was unter "Teilen eines Grundstücks" im Sinne der Ausführungsverordnung vom 22. April 1937 zu verstehen ist. Nach den vom früheren Reichsernährungsminister am 26. Januar 1937 erlassenen Richtlinien zur Grundstücksverkehrsbekanntmachung (DJ 1937, 218; abgedruckt auch bei Riecke-Manteuffel, Der ländliche Grundstücksverkehr, 2. Aufl S 242) ist der Begriff "Grundstück" im Sinne der Grundstücksverkehrsbekanntmachung in wirtschaftlichem Sinne zu verstehen. Er umfaßt jeden einheitlich bewirtschafteten Grund und Boden. Unerheblich ist, ob das Grundstück aus einer oder mehreren Parzellen besteht und ob es auf einem oder mehreren Grundbuchblättern eingetragen ist. Entscheidend ist allein die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit, die auch dann vorliegt, wenn mehrere einzelne Parzellen von dem Eigentümer von einer Hofstelle aus bewirtschaftet werden. Das Beschwerdegericht hat keine ausdrücklichen Feststellungen über den anderweitigen Grundbesitz des Verpächters getroffen; es hat aber unter Hinweis auf die Grundstücksverkehrsbekanntmachung und die Ausführungsverordnung vom 22. April 1937 festgestellt, daß der streitige Grundbesitz unter der festgesetzten Mindestgröße liegt. Dies kann nur dahin verstanden werden, daß es sich nach der

Auffassung des Oberlandesgerichts bei dem Pachtland um ein selbständiges Grundstück im Sinne des § 1 GVB und nicht um Teile eines solchen Grundstücks im Sinne des § 1 der Ausführungsverordnung vom 22. April 1937 handelt. Diese Auffassung ist nicht zu beanstanden, da das Pachtland ein ausgeschachtetes früheres Ziegeleigrundstück darstellt, das nicht einheitlich mit dem übrigen Grundbesitz des Verpächters bewirtschaftet wurde. Der Rechtsbeschwerdeführer hatte bereits in der Beschwerdeinstanz vorgetragen, daß der Verpächter schon seit langer Zeit keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr habe, da sämtliche landwirtschaftlichen Grundstücke einzeln verpachtet seien und die frühere Hofstelle stillgelegt und vermietet sei. Dieses tatsächliche Vorbringen des Rechtsbeschwerdeführers spricht entscheidend für die Richtigkeit der rechtlichen Beurteilung des Beschwerdegerichts.

Der Pachtvertrag ist somit wirksam zustande gekommen und die Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts, das im übrigen auch zur Entscheidung über die Wirksamkeit eines Pachtvertrages berufen ist, von den Vorinstanzen mit Recht bejaht worden.

b) Die Rechtsbeschwerde kann auch keinen Erfolg haben, soweit sie die Annahme des Beschwerdegerichts bekämpft, daß es sich bei dem vom Pächter errichteten Gebäude nicht um einen Geflügelstall, sondern um ein Wohnhaus handle. Welche Bauten der Pächter auf dem Pachtgrundstück errichten durfte, ist in dem Pachtvertrag geregelt und deshalb von der Auslegung des Vertrages abhängig. Die Feststellung des Oberlandesgerichts, daß das von dem Pächter errichtete Gebäude kein Geflügelstall im Sinne des Pachtvertrages, sondern ein regelrechtes Wohnhaus sei, beruht auf der vom Beschwerdegericht vorgenommenen Augenscheinseinnahme in Verbindung mit einer Auslegung des Vertrages. Was die Rechtsbeschwerde dagegen vorbringt, stellt einen aussichts-

losen Angriff gegen die vom Beschwerdegericht in Verbindung mit der Auslegung des Pachtvertrages getroffene tatsächliche Feststellung dar, die eine Gesetzesverletzung nicht erkennen läßt und deshalb für das Rechtsbeschwerdegericht bindend ist (§ 11 Abs 1 LVR).

c). Unbegründet ist auch die Rüge der Rechtsbeschwerde, daß das Oberlandesgericht zu Unrecht über die Behauptung, der Verpächter habe die Aktennotiz vom 4. Juli 1947 nachträglich angefertigt und sei mit der Errichtung des Gebäudes einverstanden gewesen, die angetretenen Beweise nicht erhoben habe. Das Gericht, das nach § 13 Abs 2 LVO von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen anzustellen und die geeignet erscheinenden Beweise zu erheben hat, darf zwar einen erheblichen Beweisantritt nicht als verspätet ablehnen. Das Beschwerdegericht hat aber ohne Rechtsirrtum eine weitere Beweisaufnahme nicht für erforderlich gehalten. Der Beschluß des Oberlandesgerichts vom 27. Januar 1950 beruht nach den Gründen des jetzt angefochtenen Beschwerdebeschlusses nicht allein auf der vom Verpächter vorgelegten Aktennotiz vom 4. Juli 1947, sondern im wesentlichen auf dem Schreiben vom 25. Oktober 1948, in dem der Verpächter, nachdem die Bauarbeiten längere Zeit geruht hatten und erst im Herbst 1948 fortgesetzt wurden, ausdrücklich die Bauausführung beanstandet hat. Nach § 4 des Pachtvertrages durfte der Pächter mit Ausnahme eines Geflügelstalles massive Bauten nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Verpächters errichten. Die vom Beschwerdegericht festgestellte Errichtung eines Wohnhauses hätte also der schriftlichen Genehmigung des Verpächters bedurft. Aus der vereinbarten Schriftform und der weiteren allgemeinen Bestimmung im § 12 des Pachtvertrages, wonach jede Abänderung des Vertrages der Schriftform bedarf, daß mündliche Nebenabreden auch dann keine Gültigkeit ha-

ben, wenn sie in Gegenwart von Zeugen erfolgen, zieht das Oberlandesgericht ohne Rechtsverstoß die Folgerung, daß der Verpächter sich von vornherein gegen eigenmächtige Maßnahmen des Pächters sichern wollte. Eine schriftliche Genehmigung des Verpächters liegt zwar nicht vor. Wenn jedoch der Verpächter sich so verhalten haben sollte, daß der Pächter sein Einverständnis mit dem Bau hätte annehmen müssen, könnte es arglistig sein, wenn der Verpächter sich auf das Fehlen einer schriftlichen Vereinbarung beruft. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß nach dem vorliegenden Sachverhalt ein Einverständnis des Verpächters vor allem nach dem Inhalt des Schreibens vom 25. Oktober 1948 nicht anzunehmen sei, ist nicht zu beanstanden. Die Einrede der Arglist gegenüber der Berufung auf den rechtskräftigen Beschluß vom 27. Januar 1950 ist somit nicht begründet. Der Pächter ist deshalb, nachdem die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung des Pachtvertrages rechtskräftig festgestellt ist, zur Herausgabe des Grundstücks verpflichtet.

Diese Herausgabepflicht erstreckt sich auch auf das vom Pächter errichtete Gebäude, das nach § 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden ist. Unrichtig ist die Auffassung des Rechtsbeschwerdeführers, daß das Gebäude, wenn es nicht dem Vertrage entspreche, nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und deshalb nach § 95 BGB nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden sein könnte. Die Errichtung eines Gebäudes auf einem gepachteten Grundstück geschieht nur dann zu einem vorübergehenden Zweck, wenn die spätere Trennung von Anfang an beabsichtigt oder mit Sicherheit zu erwarten war. Entscheidend ist also der innere Wille des Erbauers, sofern dieser Wille mit dem äußeren Tatbestand vereinbar ist (vgl. OGHZ 1, 170, ebenso RGRK § 95 Anm 2; Palandt § 95 Anm 2; vgl. weiter BGHZ 8, 1 ff. 87). Der Pächter hat nicht behauptet, daß er das

Haus nur für die Dauer des Pachtvertrages gebaut habe. Eine solche Behauptung würde auch mit seinem bisherigen Vorbringen und Verhalten im Widerspruch stehen. Die Annahme des Beschwerdegerichts, daß der Pächter das Gebäude mit dem Grund und Boden, auf dem es steht, herausgeben müsse, ist danach nicht zu beanstanden.

d) Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Pächter nur auf Grund des § 8 des Pachtvertrages zu, soweit sein Anspruch auf eine Vergütung wegen der vorgenommenen Verbesserungen des Grundstücks gemäß § 7 des Vertrags begründet ist. Das Beschwerdegericht geht zutreffend davon aus, daß bei Berechnung der Vergütung nicht die Aufwendungen des Pächters zu ersetzen sind, daß vielmehr für die Bemessung des Anspruchs nur die Wertsteigerung des Grundstücks, die durch die im Rahmen des Vertrages vorgenommenen Maßnahmen des Pächters eingetreten ist, berücksichtigt werden kann. Daraus folgt, daß die durch die Errichtung des Gebäudes eingetretene Werterhöhung des Grundstücks nicht zur Begründung des dem Pächter eingeräumten Zurückbehaltungsrechts geltend gemacht werden kann. Auf etwaige dem Pächter aus unerlaubter Handlung oder ungerechtfertigter Bereicherung zustehende Ersatzansprüche kann ein Zurückbehaltungsrecht nicht gestützt werden, ein vertragliches nicht, weil § 8 des Vertrages sich hierauf nicht bezieht, und ein gesetzliches nicht wegen der Regelung im § 581 Abs 2 in Verbindung mit § 556 Abs 2 BGB.

Das Beschwerdegericht hat die vom Pächter angegebenen werterhöhenden Maßnahmen ^{mit Ausnahme} der Einfriedigung des Grundstücks im wesentlichen grundsätzlich anerkannt. Es hat die dadurch eingetretene Werterhöhung an Ort und Stelle unter Zuziehung eines Sachverständigen geprüft und in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht die Wertsteigerung, ohne die Umzäunung, auf insgesamt 4 204,50 DM geschätzt. Die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht habe seine

Aufklärungspflicht verletzt, da es keine fachmännische Schätzung, wie sie im § 7 des Vertrages vorgesehen sei, angeordnet habe, ist nicht begründet. Nach § 17 Abs 1 LVO entscheidet das Gericht über Art und Umfang der Beweisaufnahme nach freiem Ermessen. Dieses dem Gericht zustehende freie Ermessen unterliegt der Nachprüfung in der Rechtsbeschwerdeinstanz nur in der Richtung, ob von dem Ermessen ein unrichtiger Gebrauch gemacht worden ist. Das ist hier jedoch nicht der Fall. Es handelt sich um die Ermittlung der Wertsteigerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Wenn das Beschwerdegericht keinen Fachmann der Kleintierzucht und auch keinen Bausachverständigen, sondern einen landwirtschaftlichen Sachverständigen mit der Begutachtung beauftragt hat, so ist das nicht zu beanstanden. Gegen die Schätzung der werterhöhenden Maßnahmen des Pächters im einzelnen hat der Rechtsbeschwerdeführer keine Einwendungen erhoben.

Soweit die durch die Einfriedigung des Grundstücks etwa eingetretene Werterhöhung in Frage kommt, hat das Beschwerdegericht eine Gegenforderung und damit auch ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters verneint. Diese Beurteilung des Oberlandesgerichts beruht auf der Auslegung des § 5 des Pachtvertrages, wonach der Pächter das gesamte Pachtgrundstück auf seine Kosten einzufriedigen hatte. Das Beschwerdegericht folgert daraus, daß der Pächter die Kosten der Einfriedigung endgültig selbst zu tragen habe und daß ihm insoweit ein Ersatzanspruch für eine Wertverbesserung nach § 7 des Vertrages nicht zustehe. Die Auslegung eines Vertrages ist Aufgabe der Tatsacheninstanzen und einer Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht nur insoweit zugänglich, als sie auf einer Gesetzesverletzung beruht. Ein Rechtsverstoß ist jedoch nicht ersichtlich. Die vom Oberlandesgericht vorgenommene Auslegung des Vertrages ist nach seinem Wortlaut möglich, sie verstößt auch nicht gegen die Denkgesetze oder gegen allgemeine Aus-

legungsregeln. Richtig ist allerdings, daß der erkennende Senat in seinem Beschluß vom 17. November 1950 in einem anderen Zusammenhang, als es sich bei der Prüfung der Beschwerdesumme um die Frage handelte, ob die Einzäunung des Grundstücks zu den bei der Berechnung des Geschäftswertes zu berücksichtigenden regelmäßig wiederkehrenden Leistungen des Pächters gehöre, ausgeführt hat, die Einfriedigung des Grundstücks stelle einen einmaligen Vorgang dar, der eine Verbesserung des Grundstücks zur Folge habe, die vom Verpächter nach § 7 des Vertrages bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu vergüten sei. Bei diesen Ausführungen handelt es sich jedoch nicht um eine das Beschwerdegericht bindende Rechtsauffassung. Das Oberlandesgericht war vielmehr in der Auslegung des Vertrages frei. Unrichtig ist, daß, wie der Rechtsbeschwerdeführer vorträgt, die Auslegung durch das Beschwerdegericht der während des Verfahrens vertretenen Auffassung beider Parteien widerspreche. Der Verpächter hatte schon in der Beschwerdeschrift vom 18. Oktober 1951 ausdrücklich unter Hinweis auf § 5 des Pachtvertrages, der eine Ausnahme von § 7 des Vertrages darstelle, geltend gemacht, daß der Pächter die Kosten der Einzäunung nicht ersetzt verlangen könne.

e) Der vom Pächter erhobene auf § 7 des Pachtvertrages gestützte Zahlungsanspruch deckt sich mit der zur Begründung des Zurückbehaltungsrechts geltend gemachten Gegenforderung. Insoweit kann deshalb auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

Soweit der Rechtsstreit wegen der Ansprüche des Pächters auf Schadensersatz und aus ungerechtfertigter Bereicherung an das Prozeßgericht verwiesen ist, hat der Rechtsbeschwerdeführer den Beschluß des Oberlandesgerichts nicht angefochten. Im übrigen findet auch nach § 3 Abs 5 LVO in Verbindung mit § 276 Abs 2 ZPO eine Anfechtung des Beschlus-

ses nicht statt.

4. Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO. Ein Anlaß, dem Rechtsbeschwerdeführer auch die Erstattung der dem Antragsteller außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten aufzuerlegen (§ 51 LVO), bestand nicht.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock