

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2367 011 4

1. Gesetz: LWVG § 21

Rechtssatz: In den sogenannten echten Streitverfahren vor den Landwirtschaftsgerichten ist entsprechend § 304 ZPO zwar eine Vorabentscheidung über den Grund des Anspruchs zulässig, nicht hingegen eine Zwischenentscheidung über ein einzelnes selbständiges Angriffs- oder Verteidigungsmittel.

2. Gesetz: BGB § 242

Rechtssatz: Hat sich der Pächter in einem Landpachtvertrage zu bestimmten Aufwendungen für das Pachtobjekt verpflichtet und entfällt die Geschäftsgrundlage des Vertrages, so kann er regelmäßig von dem Verpächter insoweit Ersatz seiner Investitionen verlangen, als er nicht in deren Genuß gelangt ist.

Aktenzeichen: V BLw 54/55

Beschluß des BGH vom 31. Januar 1956

AG Lechenich
OLG Köln

B e s c h l u ß

7

In der Landwirtschaftssache

des Kaufmanns Ferdinand L. [REDACTED] in K. [REDACTED],
H. [REDACTED] strasse [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerdegeg-
ners und Rechtsbeschwerdeführers,
vertreten durch Rechtsanwalt Justizrat Dr. [REDACTED]
in [REDACTED]

g e g e n

das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Mini-
ster für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in D. [REDACTED]
[REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerdeführer
und Rechtsbeschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED],

wegen eines Pachtrechtsstreits

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 31. Januar
1956 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock
sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und
Meyer

beschlossen:

- I. Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers
und die Anschlußrechtsbeschwerde des Antrags-
gegners wird der Beschluß des 2. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Köln vom 25. Mai
1955 aufgehoben und die Sache zu neuer Prü-
fung und Entscheidung an das Beschwerdege-
richt zurückverwiesen, dem auch die Entschei-
dung über die Kosten des Rechtsbeschwerdever-

- 2 -

fahrens übertragen wird.

- II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerdeinstanz auf 243 790,83 DM festgesetzt. Davon entfallen auf die Rechtsbeschwerde 172 800,50 DM und auf die Anschlußrechtsbeschwerde 70 990,33 DM.



G r ü n d e :

I.

Der im Januar 1955 verstorbene Landwirt und Pferdezüchter Rudolf Baron von S [REDACTED] hatte im Jahre 1936 von dem Regierungspräsidenten in K [REDACTED] die etwa 200 Morgen umfassende preussische Staatsdomäne R [REDACTED] bei I [REDACTED] zu einem Jahrespachtzins von 7 000,-RM gepachtet. Er unterhielt dort wie die früheren Pächter ein Gestüt für Vollblutzucht. Ende des Jahres 1944 brachte von S [REDACTED] (künftig als Vorpächter bezeichnet) die Gestütspferde nach H [REDACTED] bei B [REDACTED]. Er selbst begab sich auf seine Besitzungen in Schlesien. Auf der Domäne R [REDACTED] ließ er seinen Gestütsmeister G [REDACTED], dem er die Verwaltung übertrug, mit 3 Ackerpferden, 28 Stück Rindvieh und dem toten Inventar zurück.

Der damals noch laufende Pachtvertrag des Vorpächters verlängerte sich durch die Kriegsgesetzgebung ohne weiteres bis zum 30. Juni 1948.

Der Antragsteller betrieb seit 1933 Pferdezucht und besaß das Gestüt C [REDACTED], dessen Pferdebestand er im Kriege nach Thüringen verlegte. Im Frühjahr 1945 führte er die Pferde nach Westdeutschland zurück. Auf der Suche nach einer geeigneten Unterkunft für die Tiere stieß er im Mai 1945 auf die Staatsdomäne R [REDACTED], auf der er den Verwalter G [REDACTED] vorfand. Er setzte sich mit der für den Kreis E [REDACTED] zuständigen amerikanischen Militärregierung in Verbindung, von der er am 15. Mai 1945 eine Bescheinigung des Inhalts erhielt, daß er ermächtigt sei, auf dem Römerhof bei Lechenich zum landwirtschaftlichen Nutzen des Kreises Pferde zu züchten. Auf Grund dieser Bescheinigung brachte er seine Zuchtpferde zum R [REDACTED], von

dem er ebenso wie von dem vorgefundenen lebenden und toten Inventar Besitz ergriff. Der für den Vorpächter auf dem Gut tätige Verwalter G[REDACTED] trat schließlich in die Dienste des Antragstellers, verstarb jedoch bereits im September 1945.

Kurze Zeit nach der Inbesitznahme des R[REDACTED]s durch den Antragsteller mußte das preußische Kaltblut-Landgestüt W[REDACTED] bei M[REDACTED] auf Anordnung der englischen Militärregierung seine Unterkunft räumen. Das Oberpräsidium der Nordrheinprovinz, Abteilung Landwirtschaft, Ernährung, Domänen und Forsten, in B[REDACTED], das inzwischen die Funktionen des Landwirtschaftsministeriums übernommen hatte, wurde bei der Suche nach einer geeigneten Unterkunft für das W[REDACTED] Gestüt ebenfalls auf den Gestütschef R[REDACTED] aufmerksam. Als der Oberpräsident den Antragsteller zur Räumung dieses Hofes zwecks Unterbringung des W[REDACTED] Gestüts aufforderte, berief sich dieser auf die Bescheinigung der Militärregierung vom 15. Mai 1945. Verhandlungen zwischen dem Antragsteller und dem Oberpräsidenten führten schließlich zur Unterbringung beider Gestüte auf dem R[REDACTED]. Das preußische Kaltblut-Landgestüt siedelte bereits im Oktober 1945 wieder nach W[REDACTED] um.

Der Antragsteller strebte, nachdem er auf die geschilderte Weise mit der zuständigen deutschen Behörde Fühlung gewonnen hatte, nach einer vertraglichen Regelung bezüglich der Nutzung des R[REDACTED]s durch Abschluß eines Pachtvertrages. Bei den Verhandlungen mit dem Oberpräsidenten wurde zunächst ein dreijähriger Pachtvertrag mit weiterem Vorpachtrecht des Antragstellers ins Auge gefaßt. Es wurden mehrere Vertragsentwürfe gefertigt, von denen einer seitens des Antragstellers unterschrieben worden ist. Fast alle Entwürfe enthielten im Eingang die Worte "vorbehaltlich etwaiger Rechte des Päch-

tars von S [REDACTED]".

Im Zuge der Pachtvertragsverhandlungen ließ der Oberpräsident im August 1945 das auf dem R [REDACTED] befindliche Inventar des Vorpächters abschätzen.

Am 26. Oktober 1945 richtete der Antragsteller an die Landwirtschaftskammer der Nord-Rheinprovinz ein Schreiben, in dem er auf die verschiedenen Unterredungen mit dem Tierzuchtleiter N [REDACTED] und dem Landrat L [REDACTED] Bezug nahm und darauf hinwies, daß mit dem Abzug des Gestüts Wickrath nach den vertraglichen Abmachungen sein Vorpachtrecht in Kraft trete, das ihn berechtige, wieder den ganzen R [REDACTED] für seine Belange auszunutzen. In diesem Schreiben versicherte der Antragsteller, daß es sein Bestreben sei, den R [REDACTED] wieder in einen Zustand zu versetzen, der, wenn auch langsam, die schlechte Pflege des Vorpächters werde vergessen lassen. Er erklärte sich ferner bereit, von der Heuernte jeweils bis zu 800 Ztr an das Gestüt W [REDACTED] abzugeben. Wegen der Schwierigkeit der Inventarbeschaffung schlug der Antragsteller vor, das von dem Vorpächter übernommene Inventar an ihn zu verkaufen. In dem Schreiben heißt es weiter:

"Unter den genannten Voraussetzungen müßten Sie, wie dies z.B. die Stadt K [REDACTED] tut, wegen Nicht-Rückkehr des Vorpächters bis zum heutigen Tage den alten Vertrag als erloschen ansehen, während ich meinerseits um einen 15-jährigen Vertrag bitte, der in Anbetracht meiner übernommenen Verpflichtungen wohl gerechtfertigt sein dürfte."

Auf Grund der diesem Schreiben folgenden Verhandlungen bat der Oberpräsident den Regierungspräsidenten

in K[REDACTED], in seinem Namen mit dem Antragsteller einen Pachtvertrag in dem vereinbarten Rahmen abzuschließen. In diesem Schreiben vom 9. November 1945 heißt es u.a.:

"Herr L[REDACTED] verfügt bereits vertraglich über einen Teil des R[REDACTED]s und es ist ihm von hier fest zugesagt, daß er in einem 20-jährigen Vertrag Pächter des ganzen Besitzes werden soll. Dafür übernimmt Herr L[REDACTED] außer der ordnungsmäßig laufenden Unterhaltung der Gebäude die Instandsetzung, die sich hinsichtlich der Gebäude erstreckt auf die Wiederherstellung der Mauern, Wände, Bedachung und Verglasung, hinsichtlich der Koppeln auf deren Umfriedung und auf die Einfriedigung des gesamten Gestüts. Wegen dieser Mehrausgaben soll ihm durch den längeren Vertrag ein gewisses Äquivalent geboten werden..... Von hier aus bestehen gegen die Person des Herrn L[REDACTED], der, was anerkannt werden muß, schon manches auf R[REDACTED] in Ordnung gebracht hat, nach keiner Richtung hin irgendwelche Bedenken, so daß dem Vertragsabschluß wohl nichts entgegensteht.

Herr L[REDACTED] ist bereits seit 1.6.1945 im Genuß eines Teils des R[REDACTED]s..... Auf R[REDACTED] befinden sich noch Inventarstücke, die dem früheren Pächter von S[REDACTED] gehören, der mit seinen Pferden von R[REDACTED] weg und dessen Aufenthalt völlig unbekannt ist. Auf Veranlassung des damaligen Landstallmeisters K[REDACTED] ist das gesamte Eigentum des Herrn von S[REDACTED] abgeschätzt und auf insgesamt 29 314,30 RM bewertet worden. Dieses Inventar möchte Herr L[REDACTED] zu dem Schätzungswert übernehmen, was in dem Vertrag noch zu berücksichtigen wäre."

Der Regierungspräsident stellte daraufhin einen auf die Besonderheiten des R[REDACTED] zugeschnittenen Vertragsentwurf entsprechend dem Muster für staatliche Domänenpachtungen her und schloß am 29. November 1945 als Vertreter des Oberpräsidenten mit dem Antragsteller den vereinbarten Pachtvertrag ab, und zwar auf die Dauer von 18 Jahren für die Zeit vom 1. Dezember 1945 bis zum 30. November 1963. Dieser Pachtvertrag enthält keinen Vorbehalt wegen etwaiger Rechte des Vorpächters, u.a. aber folgende Bestimmungen:

" § 4

Die Verpachtung erfolgt nach den allgemeinen Pachtbedingungen für die Preussischen Staatsdomänen von 1926 (APB), soweit sie nicht durch den vorliegenden Vertrag geändert oder ergänzt werden. Diese Bedingungen bilden einen Teil des Vertrages und sind dem Vertrage beigelegt.

§ 6

Das vorhandene bewegliche Inventar gehört dem Vorpächter Herrn von S[REDACTED], von dem bis jetzt jede Nachricht fehlt. Das Inventar soll durch Sachverständige abgeschätzt und sein Wert von dem Pächter erstattet werden..... Hinsichtlich des Inventars wird auf die Anlage vom 29. November 1945 verwiesen.

§ 7

Der Pächter übernimmt es, die Bauten auf seine Kosten wieder instand zu setzen und zu unterhalten..... Die Instandsetzung erfolgt laufend im Einvernehmen mit dem Hochbauamte, sobald es der Baumarkt gestattet."

Die dem Pachtvertrag angeheftete Inventaranlage hat u.a. folgenden Wortlaut:

"2. Das in der Aufstellung vom 9. September 1945 aufgeführte Inventar ist Eigentum des früheren Pächters von S [REDACTED]. I [REDACTED] übernimmt das Inventar zu den in der Aufstellung festgesetzten Beträgen. Von S [REDACTED] hat bisher nichts von sich hören lassen. Eine Regelung hinsichtlich des Inventars ist nötig, insbesondere um eine sachliche Behandlung und Pflege des lebenden Inventars zu gewährleisten. I [REDACTED] übernimmt das gesamte Inventar außer den Futtermitteln bis zum 31. Dezember 1945 treuhänderisch, von da an, falls S [REDACTED] sich nicht melden sollte, als Eigentümer."

Im Januar 1946 kam der Vorpächter zurück und forderte unter Hinweis auf seinen Pachtvertrag die Herausgabe des R [REDACTED]s an ihn. Diese wurde ihm sowohl vom Antragsteller als auch von den Behörden des Antragsgegners verweigert. Vorsorglich kündigten der Regierungspräsident und der Ernährungsminister den Pachtvertrag mit dem Vorpächter.

In der Folgezeit kam es zu mehreren Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Vorpächter und den jetzigen Beteiligten.

In dem gegen den Antragsteller gerichteten Verfahren verurteilte der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone am 25. April 1949 (II a ZS 55/49) diesen zur Herausgabe des R [REDACTED]s an den Vorpächter, und zwar unter Bestätigung des Urteils des Landgerichts in Bonn vom 25. Mai 1948 (2 O 172/48) und unter Aufhebung des Urteils des Oberlandesgerichts in Köln vom 5. August 1948 (1 U 208/48). Der Oberste Gerichtshof ging davon aus, daß der Vorpächter durch seinen Aufenthalt in Schlesien und die zeitweilige Verhinderung seiner Rückkehr nach

Westdeutschland den Besitz an dem R[REDACTED] nicht verloren habe und trotz der Inbesitznahme des Hofes durch den Antragsteller unmittelbarer Besitzer geblieben sei. Er hat angenommen, der Antragsteller habe den Besitz des Hofes durch verbotene Eigenmacht erlangt, da der Befehl der Militärregierung vom 15. Mai 1945 keine Gestattung der Besitzentziehung bedeutet habe, und auch einen Verlust des unmittelbaren Besitzes durch die vorübergehende Unterbringung des Gestüts W[REDACTED] verneint. Den Pachtvertrag vom 29. November 1945 hat der Oberste Gerichtshof gegenüber dem Anspruch aus § 861 BGB als rechtlich bedeutungslos angesehen.

Die Herausgabeklage des Vorpächters gegen den Antragsgegner wies das Landgericht in Düsseldorf am 12. Juli 1948 (2 O 229/47) zurück, während das Oberlandesgericht in Düsseldorf und der Oberste Gerichtshof in Köln durch die Urteile vom 22. April 1949 und 14. Juli 1950 (5 U 11/49, II a ZS 157/49) das Land Nordrhein-Westfalen verurteilten, dem Vorpächter den Pachtbesitz an dem R[REDACTED] unverzüglich wieder einzuräumen. Ausgangspunkt dieser Entscheidungen war, daß dem Antragsgegner kein Kündigungsrecht gegen den Vorpächter zugestanden habe, die Neuverpachtung an den Antragsteller verfrüht gewesen sei und eine schuldhafte Vertragsverletzung darstelle. Auch wurde die Herausgabe der Domäne an den Vorpächter durch das Land nicht als unmöglich angesehen, da dieses durch ein zu Gunsten des Vorpächters ergehendes Urteil in die Lage versetzt werde, den Pachtvertrag mit dem Antragsteller wegen Fortfalls der Geschäftsgrundlage zu kündigen.

Der Vorpächter beantragte außerdem bei dem Landwirtschaftsgericht, die Kündigung des Pachtvertrages durch die Antragsgegnerin für unwirksam zu erklären und das Pachtverhältnis auf mindestens 12 Jahre zu verlängern.

Das Amtsgericht entsprach diesem Antrag und verlängerte den Pachtvertrag bis zum 1. Juli 1961 (2 Psch 17/46 und 2 LwP 54/48 des Amtsgerichts in Lechenich). Das Oberlandesgericht in Köln wies am 9. November 1949 den Pachtschutzantrag zurück (2 Wlw 66/49), während der Oberste Gerichtshof in Köln am 28. Juni 1950 die Entscheidung des Oberlandesgerichts aufhob und unter Änderung des Beschlusses des Amtsgerichts Lechenich den Pachtvertrag bis zum 30. Juni 1955 verlängerte (II BLw 123/49).

Da der Antragsteller und das Land Nordrhein-Westfalen in allen diesen Verfahren letzten Endes unterlegen waren, räumte ersterer den R [REDACTED] am 20. September 1950.

In dem gegenwärtigen Verfahren macht der Antragsteller Ersatzansprüche gegen das Land Nordrhein-Westfalen geltend. Er hat vorgetragen: Der Antragsgegner habe dafür einzustehen, daß ihm der Pachtbesitz des Römerhofes durch das Recht des Vorpächters entzogen worden sei. Diesen Rechtsmangel habe er nicht gekannt; er habe lediglich gewußt, daß von S [REDACTED] früher Pächter der Domäne gewesen sei. Der Pachtvertrag vom 29. November 1945 enthalte auch keinen Vorbehalt bezüglich etwaiger Rechte des Vorpächters. Ihm sei seitens der mit dem Abschluß des Pachtvertrages befaßten Beamten des Antragsgegners immer wieder erklärt worden, es sei nicht daran zu denken, daß der Vorpächter jemals auf den R [REDACTED] zurückkomme. Die Regierung sei bestrebt gewesen, den Vorpächter, falls er zurückkehren und Ansprüche auf die Domäne erheben sollte, wegen der Vernachlässigung der Pachtung auf dem R [REDACTED] nicht wieder aufziehen zu lassen. Man habe die Pachtrechte des Vorpächters als erloschen angesehen und sei der Ansicht gewesen, etwaigen Ansprüchen des früheren Pächters mit

Erfolg entgegentreten zu können. Keiner der am Vertragsabschluß Beteiligten habe je daran gedacht, daß er (Antragsteller) den R[REDACTED] werde verlassen müssen. Dementsprechend habe man ihm auch wiederholt erklärt, sein Pachtvertrag sei der allein gültige. Er habe damals ohne Verschulden annehmen dürfen, daß der Vorpächter keine Ansprüche auf den R[REDACTED] mehr habe.

Der Antragsteller hat weiter geltend gemacht, er habe im Hinblick auf den langfristigen Pachtvertrag erhebliche Beträge in dem Pachtobjekt investiert, die sich bis zum 20. Juni 1948 auf 50 746,84 RM = 5 074,68 DM und von da ab bis zum 15. September 1950 auf 53 915,65 DM belaufen hätten. Nach seiner Darstellung hat er ferner für die Beseitigung von Kriegsschäden 12 000,- DM aufgewendet. Der Antragsteller hat ferner aus der vorzeitigen Räumung des R[REDACTED]s Schadensersatzansprüche hergeleitet, die er zum Teil beziffert hat. Er hat vorgetragen, durch die erzwungene Räumung der Pachtung sei sein Gestüt vernichtend getroffen und ihm ein ungewöhnlich hoher Schaden zugefügt worden.

Der Antragsteller hat gegen den Antragsgegner Klage bei dem Landgericht (2 O 102/51 des Landgerichts in Düsseldorf) erhoben und beantragt:

- 1). den Antragsgegner zu verurteilen, an ihn 193 790,83 DM nebst 10 1/2 % Zinsen von 73 442,43 DM seit dem 25. September 1950 und 4 % Zinsen von 120 348,40 DM seit Klageerhebung zu zahlen;
- 2). festzustellen, daß der Antragsgegner verpflichtet sei, ihm allen weiteren Schaden zu ersetzen, der ihm seit dem 1. Februar 1951 daraus erwachsen sei und werde, daß

er die Domäne R [REDACTED] am 20. September 1950 räumen mußte.

Der Antragsgegner hat um Zurückweisung dieser Anträge gebeten und die Ansprüche nach Grund und Höhe bestritten. Er hat geltend gemacht: Bei den Verhandlungen und dem Abschluß des Pachtvertrages sei den Beteiligten bekannt gewesen, daß der Pachtvertrag mit dem Vorpächter noch nicht beendet gewesen sei. Sie seien davon ausgegangen, daß dem Vorpächter im Falle seiner Rückkehr entgegeng gehalten werden könne, nach Lage der Dinge sei man genötigt gewesen, mit dem Antragsteller einen Pachtvertrag zu schließen, der nun allein gültig sei. Man habe gehofft, diesen Rechtsstandpunkt auch im Prozeß gegen den Vorpächter durchsetzen zu können. Im Gegensatz zu den ersten Entwürfen sei in den Pachtvertrag vom 29. November 1945 kein Vorbehalt bezüglich etwaiger Rechte des Vorpächters aufgenommen worden, um diesen nicht unnötig auf etwaige Rechte hinzuweisen. Im übrigen habe der Antragsteller nicht wegen des von ihm geltend gemachten Rechtsmangels, sondern wegen der von ihm begangenen verbotenen Eigenmacht den R [REDACTED] räumen müssen. Außerdem ständen die allgemeinen Pachtbedingungen für die preussischen Staatsdomänen den erhobenen Schadensersatzansprüchen entgegen. Derartige Ansprüche müßten auch schon daran scheitern, daß mit der Haltung eines Vollblutzuchtgestüts niemals Geld verdient werden könne. Vor allem sei der Abschluß des Pachtvertrages mit dem Antragsteller auf Befehl der Militärregierung erfolgt, dem er (Antragsgegner) habe Folge leisten müssen. Auf jeden Fall müsse sich der Antragsteller sein Mitverschulden entgegenhalten lassen. Für die Zeit nach dem 3. Oktober 1950 könne dieser schon deshalb keine Ansprüche erheben, weil ihm der Pachtvertrag zu diesem Zeitpunkt gekündigt worden sei. Auch rechne er mit den

ihm zur Last gefallenen Kosten der Prozesse mit dem Vorpächter auf.

Das Landgericht hat nach einer Beweisaufnahme die Klage abgewiesen und seine Entscheidung im wesentlichen damit begründet, daß dem Antragsteller der Rechtsmangel bei Abschluß des Pachtvertrages bekannt gewesen sei.

Der Antragsteller hat mit der Berufung seine bisherigen Anträge weiter verfolgt und hilfsweise beantragt, die Sache an das Landwirtschaftsgericht zu verweisen.

Das Oberlandesgericht hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben, die Kosten des 2. Rechtszuges dem Antragsteller auferlegt und die Sache im übrigen zuständigkeitshalber an das Landwirtschaftsgericht verwiesen.

Vor dem Amtsgericht haben die Beteiligten ihre früheren Anträge wiederholt. Der Antragsteller hat noch behauptet, die Regierung habe damals ihm gegenüber eine Garantie dafür übernommen, daß der Vorpächter keine Pachtrechte mehr habe, und ihm zugesichert, für den Schaden aufzukommen, der ihm etwa aus dem Pachtvertrag mit dem Vorpächter entstehen sollte. Der Antragsgegner hat die Übernahme einer derartigen Garantie in Abrede gestellt.

Nach einer weiteren Beweisaufnahme hat das Amtsgericht die Klageansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Es hat als nicht erwiesen erachtet, daß die Verpachtung des R[REDACTED]s an den Antragsteller auf Grund eines Befehls der Militärregierung erfolgt ist. Das Recht des Dritten, das zur Verurteilung zur Herausgabe der Domäne geführt habe, hat das Amtsgericht

in dem unmittelbaren Besitz des Vorpächters gesehen. Es hat weiter den Standpunkt vertreten, daß der Antragsteller diesen Rechtsmangel nicht gekannt habe und ihm tatsächlich ein Schaden entstanden sei, dessen Geltendmachung durch die allgemeinen Pachtbedingungen nicht ausgeschlossen werde.

Der Antragsgegner hat mit seiner sofortigen Beschwerde die Abweisung der Anträge des Antragstellers begehrt, während dieser um Zurückweisung der Beschwerde gebeten hat.

Das Beschwerdegericht hat zur Frage der Garantieübernahme den Zeugen F. [REDACTED] gehört, der den Pachtvertrag mit dem Antragsteller in Vertretung des Oberpräsidenten abgeschlossen hat. Es hat sodann die Ansprüche des Antragstellers hinsichtlich der geltend gemachten Investitionen und die Ansprüche aus der Beseitigung von Kriegsschäden dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Einen Anspruch des Antragstellers auf Erstattung der Gestütssuchekosten hat das Beschwerdegericht unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes verneint. Die Entscheidung darüber, ob der Antragsteller diese Kosten etwa auf Grund einer Vereinbarung mit dem Zeugen F. [REDACTED] erstattet verlangen kann, hat es dem Amtsgericht vorbehalten. Im übrigen hat das Oberlandesgericht die Anträge des Antragstellers und die Beschwerde des Antragsgegners zurückgewiesen. Es hat die Sache wegen der Höhe der dem Grunde nach für gerechtfertigt erachteten Ansprüche sowie wegen Grund und Höhe der Gestütssuchekosten an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Antragstellers, mit der er die Aufhebung des angefochtenen

Beschlusses, soweit durch ihn zu seinem Nachteil erkannt ist, sowie die gänzliche Zurückweisung der Beschwerde des Antragsgegners begehrt; hilfsweise bittet er um Aufhebung in dem gekennzeichneten Umfang und insoweit um Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht.

Der Antragsgegner hat sich der Rechtsbeschwerde angeschlossen. Er beantragt, das Rechtsmittel des Antragstellers zurückzuweisen und die Entscheidung des Beschwerdegerichts insoweit aufzuheben, als dem Anspruch des Antragstellers stattgegeben worden ist; hilfsweise beantragt auch er die Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung der Anschlußrechtsbeschwerde.

II.

Das Oberlandesgericht billigt die Ansicht des Amtsgerichts, daß dem Antragsteller durch die vorzeitige Räumung des R[] ein Schaden entstanden ist, meint aber, dieser beruhe nicht auf einem von dem Antragsgegner zu vertretenden Rechtsmangel, sondern darauf, daß er sich durch verbotene Eigenmacht in den Besitz des R[] gesetzt habe; denn der Vorpächter sei damals noch unmittelbarer Besitzer der Domäne gewesen und der Befehl der Militärregierung vom 15. Mai 1945 habe nur zur Legitimierung gegenüber militärischen Dienststellen gedient, aber nicht eine Besitzentziehung gestattet. Das Beschwerdegericht hat angenommen, der dem Vorpächter gegenüber fehlerhafte Besitz des Antragstellers sei auch nicht durch den Abschluß des Pachtvertrages vom 29. November 1945 beseitigt worden und habe das ihm ungünstige Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 25. April 1949 und damit die den Schaden verursachende Räumungsverpflichtung gegenüber

dem Vorpächter ausgelöst. Als unerheblich hat das Oberlandesgericht angesehen, ob sich der Antragsteller bei der Besitzergreifung des R[REDACTED]s der von ihm begangenen verbotenen Eigenmacht bewußt gewesen ist, da die Widerrechtlichkeit kein Verschulden des Eingreifenden voraussetze, sondern die objektive Beeinträchtigung des Besitzes genüge.

Das Beschwerdegericht hat einen grundlegenden Unterschied zwischen dem hier gegebenen Sachverhalt und demjenigen gesehen, der zur Entscheidung des erkennenden Senats in seinem Urteil vom 20. Juni 1952 (V ZR 12/51) gestanden habe, weil in jenem Falle die Vermieterin die neue Mieterin zur sofortigen Inbesitznahme des gemieteten Platzes, der vorher anderweitig vermietet worden war, aufgefordert habe, während hier der Antragsteller ohne Zutun des Antragsgegners durch verbotene Eigenmacht in den Besitz der Pachtsache gelangt sei und dieser als Eigentümer keinen Besitz mehr übertragen, vielmehr nur mit dem Antragsteller auf Grund der durch die verbotene Eigenmacht geschaffenen Lage einen Pachtvertrag abgeschlossen habe.

Das Oberlandesgericht hat von seinem Standpunkt aus, daß Schadensersatzansprüche nicht bestehen, die Frage dahingestellt sein lassen, ob die allgemeinen Pachtbedingungen der Geltendmachung der Ersatzansprüche entgegenstehen würden. Es hat weiter seiner Überzeugung Ausdruck gegeben, daß der Pachtvertrag vom 29. November 1945 nicht auf Befehl der Militärregierung, sondern auf Grund freiwilliger Vereinbarung geschlossen worden ist, da die teilweise anders lautenden Andeutungen des Zeugen Dr. M[REDACTED] zu unbestimmt seien und in dem übrigen Beweisergebnis auch keine Stütze fänden, so daß aus ihnen nicht auf einen Befehl der Militärregierung geschlossen werden könne, zumal da allen Stellen offenbar immer nur die Be-

scheinung vom 15. Mai 1945 vorgelegen habe.

Das Beschwerdegericht hat auch Schadensersatzansprüche unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens beim Vertragsschluß verneint; denn der ganze Sachverhalt spreche dafür, daß die mit den Verhandlungen betrauten Beamten der Regierung gutgläubig und von der Richtigkeit ihrer Äußerungen und Handlungen überzeugt gewesen seien und dabei den Antragsteller in keiner Weise getäuscht oder sonst hintergangen hätten. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts läßt das Verhalten der Beamten des Antragsgegners auch den Tatbestand der positiven Vertragsverletzung nicht erkennen, so daß auch unter diesem Gesichtswinkel keine Ansprüche begründet seien, und kommen Ansprüche aus unerlaubter Handlung nicht in Betracht, weil der Antragsteller seine Anspruchsgrundlage ausdrücklich auf vertragliche Ansprüche beschränkt habe. Ein Garantieverprechen hat das Beschwerdegericht für nicht erwiesen erachtet; es hat lediglich als dargetan angesehen, daß dem Antragsteller eine tatkräftige Hilfe des Fiskus in der Pachtangelegenheit zugesagt worden sei. Diese Zusage hat der Antragsgegner nach seiner Ansicht erfüllt, da er sich mit erheblichen Kosten und Mühen gegen die Herausgabe des Hofes an den Vorpächter bis zur Erschöpfung aller Rechtsmittel gewehrt habe. Das Oberlandesgericht hält auch keine Schadensersatzansprüche auf Grund von Verhandlungen der Beteiligten im Februar 1950 für gegeben, weil damals offenbar nur eine Vereinbarung über die Beteiligung des Landes an den Kosten des Antragstellers aus dem Prozess mit dem Vorpächter zustande gekommen sei.

Das Beschwerdegericht ist so zu dem Ergebnis gelangt, daß dem Antragsteller aus dem Pachtvertrage oder einem sonstigen Grunde keinerlei Schadensersatzansprüche zustehen und damit die von ihm bezifferten Ansprüche

dieser Art ebenso wie die begehrte Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz allen weiteren Schadens unbegründet sind. Hiervon ausgenommen hat das Oberlandesgericht lediglich die Gestütssuchekosten in Höhe von 1 467,10 DM, weil der Antragsteller sich insoweit auch auf eine Vereinbarung mit dem Zeugen F. [REDACTED] berufen habe und über diesen strittigen Punkt noch kein Beweis erhoben worden sei. Es hat deshalb die Sache auch wegen dieses Anspruches an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Der Antragsteller rügt Verletzung materiellen Rechts. Er hält das von ihm eingelegte Rechtsmittel für zulässig, weil das Beschwerdegericht ihm Schadensersatzansprüche wegen der von ihm begangenen verbotenen Eigenmacht abgesprochen und sich damit zu der Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. Juni 1952 (V ZR 12/51) in Widerspruch gesetzt habe. Der Antragsteller meint, das Oberlandesgericht habe die Bedeutung des Pachtvertrages verkannt; denn für die Schadensersatzansprüche aus den §§ 541, 538 BGB komme es auf den Besitz als Pächter an, den er nicht durch verbotene Eigenmacht, sondern durch den Abschluß des Pachtvertrages erlangt habe, da er bis dahin auch dem Antragsgegner gegenüber kein Recht zum Besitz des R. [REDACTED] gehabt habe. Er mißt dem vorausgegangenen fehlerhaften Besitz keine Bedeutung bei und sieht als entscheidend an, daß der Antragsgegner ihm durch den Abschluß des Vertrages vom 29. November 1945 den Pachtbesitz verschafft habe. Nach seiner Ansicht ist der ihm entstandene Schaden nicht durch die verbotene Eigenmacht, sondern durch den Abschluß des Pachtvertrages verursacht worden, durch den der Besitz des R. [REDACTED] im Verhältnis zum Antragsgegner legitim geworden sei. Der Antragsteller weist darauf hin, daß der Oberste Gerichtshof ebenso gegen ihn entschieden haben würde, wenn er von der Ezi-

stanz des Vorpächters überhaupt nichts gewußt hätte, daß er im übrigen die Erlaubnis der Militärregierung zur Nutzung der Domäne zu einer Zeit erhalten habe, zu der praktisch alle Zuständigkeiten der deutschen Verwaltung bei den Dienststellen der Militärregierung vereinigt gewesen seien, und er, sobald dies möglich gewesen sei, mit der deutschen Verwaltung des Domänenbesitzes Verbindung aufgenommen und mit ihr schließlich den Pachtvertrag geschlossen habe. Daß er die Domäne schon vor Abschluß des Pachtvertrages in Besitz genommen habe, hält der Antragsteller hinsichtlich des Ersatzenspruchs aus § 541 BGB für bedeutungslos. Er hebt hervor, daß ihm kein Schaden erwachsen sein würde, wenn der Antragsgegner im Jahre 1945 den Abschluß eines Pachtvertrages mit ihm verweigert haben würde, und beruft sich ferner darauf, daß die Beamten des Antragsgegners, die nach dessen Ansicht nicht fahrlässig gehandelt haben sollen, mit ihm den Pachtvertrag abgeschlossen hätten, obwohl sie über die Einzelheiten der Besitzergreifung der Domäne durch ihn unterrichtet gewesen seien und auch seinen Brief vom 26. Oktober 1945 gekannt hätten. Der Antragsteller, der die Möglichkeit, seitens des Vorpächters des Besitzes der Domäne entsetzt werden zu können, nicht gekannt haben will, macht weiter geltend, daß er als Laie jedenfalls über die Besitzverhältnisse weit weniger unterrichtet gewesen sei, als es bei den Juristen des Oberpräsidiums und der Regierung der Fall gewesen sein müsse. Er folgert aus alledem, daß es allein auf den Pachtbesitz ankomme und der Antragsgegner für den Mangel im Recht, der in dem Besitz des Vorpächters bestanden habe, eintreten müsse.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig. Wie noch darzulegen sein wird, ist das Beschwerdegericht von der Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. Juni 1952 (V ZR 12,51) abgewichen, ein Fall des § 24 Abs 2 Nr 1

LwVG also gegeben.

Der Rechtsbeschwerde war der Erfolg nicht zu versagen.

Das Oberlandesgericht ist zur Verneinung der erhobenen Schadensersatzansprüche gekommen, weil die Verurteilung des Antragstellers zur Räumung der Domäne auf der von ihm begangenen verbotenen Eigenmacht beruht habe. Letzteres ist richtig. Es trifft auch zu, daß die Fehlerhaftigkeit des Besitzes des Antragstellers im Verhältnis zu dem Vorpächter durch den Abschluß des Pachtvertrages nicht beseitigt worden ist. Das Beschwerdegericht hat indessen rechtsirrtümlich die Bedeutung des Pachtvertrages für die Rechtsbeziehungen der Beteiligten zueinander verkannt. Der Antragsteller hat hier Schadensersatzansprüche auf Grund der §§ 581 Abs 2, 541, 558 BGB erhoben, also Ansprüche aus dem Pachtvertrag vom 29. November 1945 geltend gemacht. Zu prüfen war danach, ob diese vertraglichen Ansprüche gerechtfertigt sind oder nicht. Statt dessen hat das Beschwerdegericht der verbotenen Eigenmacht des Antragstellers hinsichtlich der Schadensersatzansprüche entscheidende Bedeutung beigemessen und den Pachtvertrag lediglich unter dem Gesichtspunkt betrachtet, ob sein Abschluß an der Fehlerhaftigkeit des Besitzes des Antragstellers etwas geändert habe. Damit hat es die für den vorliegenden Streit wesentlichen Fragen verkannt. Rechtsirrig ist die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß der Antragsgegner schon deshalb für den entstandenen Schaden nicht einzustehen habe, weil der Antragsteller bereits Besitzer der Domäne gewesen sei und der Antragsgegner sich daher auf den Abschluß des Pachtvertrages beschränkt habe. Das Beschwerdegericht hat offenbar angenommen, durch den Abschluß dieses Vertrages habe sich an den Besitzverhältnissen nichts geändert. Das trifft indessen nicht zu. Der Antragsteller war, wenn aus der Bescheinigung der

Militärregierung vom 15. Mai 1945 kein Recht zum Besitz der Domäne herzuweisen ist, auch dem Antragsgegner gegenüber zu deren Besitz nicht berechtigt; denn nach dem festgestellten Sachverhalt ist zwar über eine vertragliche Regelung, die zunächst nur für die Dauer weniger Jahre in Aussicht genommen wurde, monatelang verhandelt worden, ein Vertrag aber bis zum 29. November 1945 nicht zustande gekommen. Erst durch den Vertragsschluß an diesem Tage wurde der Antragsgegner verpflichtet, dem Antragsteller den Gebrauch der Domäne und den Genuß der Früchte zu gewähren, und entstand für den Antragsteller ein Anspruch auf Überlassung des Besitzes am R[REDACTED], erhielt mit anderen Worten der Antragsteller den Pachtbesitz der Domäne, während der Antragsgegner mittelbarer Besitzer wurde. Dieser hatte nunmehr nicht nur die Verpflichtung, dem Antragsteller den Besitz der Domäne für die Dauer des Vertrages zu überlassen, sondern, sofern diese Haftung nicht durch § 3 der allgemeinen Bedingungen ausgeschlossen ist, auch dafür einzustehen, daß dem Pächter nicht durch das Recht eines Dritten der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wurde. Der Mangel im Recht bestand hier darin, daß der Pachtvertrag des Vorpächters im Mai 1945 noch bestand, dieser damals im Besitz des R[REDACTED]s war und ihm dieser Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen worden ist; denn dadurch wurde er in die Lage versetzt, die Wiedereinräumung des Besitzes mit Erfolg zu verlangen. Diese Möglichkeit hätte nicht bestanden, wenn der Pachtvertrag des Vorpächters am 29. November 1945 bereits erloschen gewesen wäre oder der Antragsgegner doch den früheren Pachtvertrag fristlos hätte kündigen können und die von ihm tatsächlich auch ausgesprochene fristlose Kündigung wirksam gewesen wäre. Denn in diesen Fällen hätte es an einem Recht des Vorpächters zur Wiedereinbesitznahme des R[REDACTED]s gefehlt und wäre der fehlerhafte Besitz des Antragstellers ge-

genüber dem Vorpächter - jedenfalls vom Erlöschen des Pachtvertrages oder der fristlosen Kündigung ab - rechtlich ohne Bedeutung gewesen und hätte er nicht zur Vorurteilung in die Räumung der Domäne führen können. Das Beschwerdegericht hat nun auf Grund des Ganges der Verhandlungen und des Vorbringens der Beteiligten sowie der Aussage des Zeugen F. [REDACTED] festgestellt, die Beteiligten seien bei Abschluß des Pachtvertrages davon ausgegangen, daß sich der Vorpächter nicht wieder in den Pachtbesitz des R. [REDACTED] setzen könne. Ganz ähnlich lag der Sachverhalt in dem von dem erkennenden Senat in seinem Urteil vom 20. Juni 1952 entschiedenen Falle, in dem die Grundstückseigentümer einen früher an eine andere Firma vermieteten Lagerplatz an die damalige Klägerin in der irrigen Annahme vermietet hatten, daß die Vermieterin aus dem früheren Mietvertrage keine Rechte mehr herleiten könne. In jenem Falle hatte die Klägerin auf Grund einer Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern den Lagerplatz vor Abschluß des Mietvertrages in Besitz genommen. Die Klägerin ist dann auf Klage der Vermieterin zur Räumung des Platzes verurteilt worden, weil sie sich durch verbotene Eigenmacht - wenn auch mit Billigung der Vermieter - in den Besitz des Grundstücks gesetzt hatte. Die Klägerin nahm daraufhin die Grundstückseigentümer aus dem Mietvertrage auf Schadensersatz in Anspruch. Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 20. Juni 1952 die Verurteilung der Eigentümer zur Schadensersatzleistung auf Grund der §§ 541, 538 BGB gebilligt, weil die Klägerin bei Abschluß des Mietvertrages von dem Mangel im Recht keine Kenntnis gehabt habe. Er hat seiner Entscheidung die Vorschriften zugrunde gelegt, auf die sich der Antragsteller hier beruft. Bei dieser Beurteilung des Falles hat der Senat der Tatsache keine Bedeutung beigemessen, daß die Eigentümer der Klägerin noch vor Abschluß des Mietvertrages die Inbesitznahme des Grundstücks gestattet hat-

len und die Klägerin dementsprechend verfahren ist. Die Mitwirkung der Vermieter bei der Begehung der verbotenen Eigenmacht durch die Klägerin ist also für die rechtliche Beurteilung jenes Falles ohne Bedeutung gewesen; der Senat hat seine Entscheidung vielmehr auf die Tatsache des Vertragsschlusses mit ihren rechtlichen Folgen und die Kenntnis bzw. Unkenntnis der Klägerin von dem Mangel im Recht abgestellt. Danach trifft es nicht zu, daß rechtlich ein grundlegender Unterschied zwischen dem vorliegenden und dem damals entschiedenen Falle darin liegt, daß hier der Antragsgegner bei der Erlangung des fehlerhaften Besitzes nicht mitgewirkt hat, In beiden Fällen war die verbotene Eigenmacht die Ursache für die Verurteilung zur Räumung. Die Frage der Schadensersatzpflicht muß hier nach dem oben Gesagten ebenso auf Grund des Pachtvertrages und nach Maßgabe der §§ 541, 538 BGB entschieden werden, wie es in jenem Falle auf Grund des Mietvertrages der Klägerin mit den Grundstückseigentümern geschehen ist. Das hat das Beschwerdegericht verkannt, indem es seine Entscheidung auf die verbotene Eigenmacht des Antragstellers als Ursache für seine Räumungsverpflichtung abgestellt hat. Es ist damit von der Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. Juni 1952 abgewichen, in der unzweideutig zum Ausdruck gekommen ist, daß es für die aus einem Vertrage hergeleitete Schadensersatzpflicht nicht auf eine vorausgegangene verbotene Eigenmacht des Geschädigten, sondern zunächst nur allein auf die vertraglichen Abmachungen in Verbindung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften ankommt, wobei eine vom Pächter begangene verbotene Eigenmacht erst im Rahmen von § 254 BGB Bedeutung gewinnen könnte, nicht aber den Schadensersatzanspruch des Pächters von vornherein auszuschließen vermag, wie das Beschwerdegericht annimmt. Der Antragsteller hat sich danach mit Recht darauf berufen, daß das Beschwerdegericht von jener Entscheidung des erkennenden Senats abgewichen sei und seine Entscheidung auch auf dieser Abweichung beruhe,

weil es den Sachverhalt unter unrichtigen rechtlichen Gesichtspunkten beurteilt habe. Daraus folgt die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde.

Aus dem Gesagten ergibt sich bereits, daß dieses Rechtsmittel auch begründet ist. Nach den §§ 541, 539 Satz 1 BGB entfällt der Schadensersatzanspruch aus § 538 BGB dann, wenn der Mieter bzw. Pächter den Rechtsmangel bei Abschluß des Vertrages gekannt hat. Der Antragsgegner hat sich u. a. auf diese Vorschriften dafür berufen, daß eine Haftung seinerseits für den dem Antragsteller etwa entstandenen Schaden nicht bestehe. Dieser hat demgegenüber geltend gemacht, ihm sei der Mangel im Recht bei Vertragsschluß nicht bekannt gewesen. Er hat nicht in Abrede gestellt, von der früheren Verpachtung der Domäne an von S. Kenntnis gehabt zu haben, will aber aus den ihm bekannten und ihm bei den Verhandlungen mit dem Antragsgegner mitgeteilten Tatsachen nicht geschlossen haben, daß der Vorpächter ihm auf Grund seines früheren Pachtvertrages den Besitz der Domäne noch streitig machen könne. Wenn diese Darstellung zutreffen sollte, würde sich daraus noch nicht notwendig die Kenntnis des Antragstellers von dem Rechtsmangel ergeben; denn die Kenntnis der Tatsachen, aus denen der Rechtsmangel folgt, genügt, wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 20. Juni 1952 ausgesprochen hat, für die Kenntnis des Rechtsmangels dann nicht, wenn der Geschädigte aus ihnen falsche rechtliche Schlußfolgerungen gezogen hat und deshalb über den Bestand des Rechts im Irrtum war. Die von dem Amtsgericht verneinte Frage, ob der Antragsteller bei Abschluß des Pachtvertrages von dem Rechtsmangel Kenntnis hatte, hat das Beschwerdegericht offen gelassen und braucht es von seinem Standpunkt aus auch nicht zu entscheiden. Auf sie kommt es aber entscheidend an, sofern die Haftung des Antragsgegners nicht auch durch die allgemeinen Pachtbedingungen (insbesondere § 3 derselben) ausgeschlossen

ist. Auch zu dieser Frage hat das Oberlandesgericht nicht Stellung genommen. Zur Entscheidung über die Schadensersatzansprüche des Antragstellers bedarf es danach noch weiterer tatsächlicher Feststellungen durch den Tatrichter. Die Sache war daher unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, soweit durch ihn die Schadensersatzansprüche des Antragstellers zurückgewiesen worden sind, an das Beschwerdegericht zu neuer Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

III.

Mit der Anschlußrechtsbeschwerde wendet sich der Artragsgegner dagegen, daß das Beschwerdegericht die Ansprüche des Antragstellers auf Erstattung der Investitionen und der Aufwendungen für die Beseitigung von Kriegsschäden dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt hat.

Das Oberlandesgericht ist davon ausgegangen, daß diese Ansprüche des Antragstellers unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes ebenfalls nicht begründet seien. Es hat aber angenommen, daß die Geschäftsgrundlage des Pachtvertrages vom 29. November 1945 weggefallen sei, da beide Beteiligten bei Vertragsschluß übereinstimmend davon ausgegangen seien, daß sich der Vorpächter praktisch nie wieder in den Pachtbesitz des R[]s werde setzen können, und dies für sie die unbedingte Voraussetzung des ganzen Vertrages gewesen sei; ohne diese Voraussetzung würden nämlich beide Parteien den Vertrag in der vorliegenden Fassung nicht geschlossen haben; denn einerseits würde der Antragsteller niemals die ungeheuren Opfer des entschädigungslosen Wiederaufbaus der Wirtschaftsgebäude übernommen haben, wenn er irgendwie die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages durch das Dazwischentreten des Vorpächters in Rechnung gesetzt hätte, und andererseits hätten die maßgebenden Stellen der Regierung möglichst

ohne große Eigenkosten des Landes den weiteren Zerfall der noch vorhandenen Hofgebäude verhindern und den Aufbau der beschädigten Gebäude sichern wollen, wofür nach ihrer Ansicht die Person des Vorpächters keine Gewähr geboten habe. Das Beschwerdegericht hat weiter erwogen, die Parteien würden, wenn sie auch nur entfernt mit der Möglichkeit der Beendigung des Pachtvertrages durch das Dazwischentreten des Vorpächters gerechnet hätten, eine Regelung über den Ersatz der Aufbauten getroffen und dem Antragsteller nicht den entschädigungslosen Aufbau zugemutet haben. Nach Fortfall der Geschäftsgrundlage konnte dieser nach Ansicht des Oberlandesgerichts den Antragsgegner nicht ohne Verstoß gegen Treu und Glauben an dem Vertrage festhalten, während es andererseits ein Verstoß gegen Treu und Glauben wäre, wenn der Antragsgegner den Ersatz der vorgelegten Aufbaukosten ablehnen würde, da der Antragsteller nur mit Rücksicht auf die lange Vertragsdauer diese Kosten übernommen habe. Das Oberlandesgericht hat den Standpunkt vertreten, der Antragsgegner müsse, nachdem die lange Vertragsdauer als Voraussetzung für die Übernahme dieser Verpflichtung entfallen sei, für diese erhöhten, nur durch den Pachtvertragsabschluß bedingten Auslagen aufkommen und könne den Ersatz nicht unter Hinweis auf den von ihm selbst nicht eingehaltenen Pachtvertrag und die allgemeinen Pachtbedingungen verweigern. Es meint, mit Rücksicht auf die ganzen Umstände der Übernahme der weitgehenden Aufbauverpflichtung seien die dem Antragsteller entstandenen Kosten nach Bereicherungs- und Auftragsgrundsätzen zu ersetzen. Das Beschwerdegericht hat die Bereicherung des Antragsgegners darin gesehen, daß der Antragsteller diese Kosten ohne die lange Vertragsdauer nicht übernommen hätte und der Antragsgegner die Arbeiten zur Erhaltung des Pachtgutes auf eigene Kosten hätte durchführen lassen müssen, und die Ansicht vertreten, der Antragsteller habe insoweit wie ein Beauftragter des Antragsgegners

gehandelt, dem die Aufwendungen, die er den Umständen nach für erforderlich halten durfte, von dem Antragsgegner zu ersetzen seien. Das Oberlandesgericht hat in dem Ersatz dieser Aufwendungen eine loyale Abwicklung der durch den Erfolg des Vorpächters gegebenen Sach- und Rechtslage gesehen, wie sie die Beteiligten im Februar 1950 im Hinblick auf einen damals vielleicht befürchteten Verlust des Prozesses vereinbart hätten. Aus diesen Erwägungen hat das Oberlandesgericht die Ansprüche des Antragstellers auf Erstattung der Kosten der Investitionen und der für die Beseitigung der Kriegsschäden aufgewendeten Beträge dem Grunde nach für gerechtfertigt angesehen. Es hat ferner ein mitwirkendes Verschulden des Antragstellers verneint und dem Antragsgegner auch das Recht abgesprochen, mit den ihm entstandenen Kosten der Vorprozesse mit dem Vorpächter aufzurechnen.

Der Antragsgegner bittet um die Prüfung, ob es in Landwirtschaftssachen zulässig ist, über den Grund des Anspruchs vorab zu entscheiden. Er ist der Ansicht, daß auch bei Wegfall der Geschäftsgrundlage die positiven Bestimmungen des Pachtvertrages gelten und das Beschwerdegericht deshalb den Inhalt der allgemeinen Vertragsbedingungen hätte prüfen müssen, nach deren § 21 der Pächter alle Gefahren zu tragen habe. Der Antragsgegner macht weiter geltend: Der Antragsteller könne keinesfalls Kosten erstattet verlangen, die nach der Währungsreform entstanden seien, da schon am 25. Mai 1948 das Räumungsurteil gegen ihn ergangen sei und er seitdem mit seiner endgültigen Verurteilung zur Räumung habe rechnen müssen. Wenn er gleichwohl noch Aufwendungen gemacht habe, so habe er sich der positiven Vertragsverletzung schuldig und damit sich selbst schadensersatzpflichtig gemacht. Es entspreche daher keineswegs der Billigkeit, daß dem Antragsteller ein Schaden ersetzt werde, den er leicht hätte vermeiden können. Soweit das Beschwerdegericht ein Auf-

tragsverhältnis angenommen und die Erstattungspflicht hieraus abgeleitet habe, habe es § 7 des Vertrages übersehen, aus dem sich ergebe, daß der Fiskus solche Ansprüche nicht zu befriedigen habe. Im übrigen sei es auch nicht richtig, daß dieser selbst hätte aufbauen müssen; denn er hätte entweder den Hof veräußern oder einem neuen Pächter dieselben Verpflichtungen auferlegen können. Bereicherungsansprüche kämen schon deshalb nicht in Betracht, weil ein Vertragsverhältnis vorliege; auch könne nach den allgemeinen Pachtbedingungen auf Bereicherungsansprüche nicht mehr zurückgegriffen werden.

Der Antragsgegner bemängelt ferner, daß das Beschwerdegericht die zahlreichen einzelnen Posten der von dem Antragsteller eingereichten Aufstellung seiner Investitionen nicht geprüft habe, und führt eine größere Zahl von Rechnungsbeträgen an, die schon dem Grunde nach nicht gerechtfertigt seien. Darüber hinaus macht er geltend, daß der Fiskus 4/5 der Instandsetzungskosten selbst getragen habe und ferner die Beträge abgesetzt werden müßten, die dem Antragsteller von anderer Seite erstattet worden seien.

Die Anschlußrechtsbeschwerde ist nach § 28 LWVG zulässig, auch form- und fristgerecht eingelegt.

Ihr war der Erfolg ebenfalls nicht zu versagen.

Unberechtigt sind allerdings die Zweifel des Antragsgegners an der Zulässigkeit einer Vorabentscheidung über den Grund der Ansprüche. Gegenstand des Verfahrens ist eine Pachtrechtsstreitigkeit im Sinne des § 1 Buchst f LVO, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1955 anhängig geworden ist und nach § 56 LWVG nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu

führen ist. Es handelt sich danach um ein sogenanntes echtes Streitverfahren vor dem Landwirtschaftsgericht. Der erkennende Senat hat bereits in seinem Beschluß vom 17. Dezember 1952 (V BIw 6/52, RechtsLandw 1953, 107 - MDR 1953, 220 = Lind-Möh Nr 5 zu HöfeO § 12) dargelegt, daß gegen den Erlaß eines Zwischenbeschlusses über den Grund des Anspruchs entsprechend dem Zwischenurteil nach § 304 ZPO nichts einzuwenden ist, eine solche Ausgestaltung des Verfahrens beim Fehlen besonderer einschlägiger Vorschriften vielmehr einem dringenden Bedürfnis entspreche und auch in der Richtung der Rechtsprechung des erkennenden Senats zur Frage der entsprechenden Anwendbarkeit von Vorschriften der Zivilprozeßordnung im Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht liege. In Übereinstimmung mit der hier vertretenen Auffassung halten auch Pritsch (Das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen, Seite 153 und 255) sowie Lange-Wulff (Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen, § 21 Anm III), Wöhrmann-Herminghausen (Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen, § 21 Anm 2) und Baur (Freiwillige Gerichtsbarkeit, § 22, B. I, 2, d) eine Vorabentscheidung über den Grund des Anspruchs für zulässig.

Der Antragsgegner wendet sich nicht gegen die Ansicht des Beschwerdegerichts, daß die Geschäftsgrundlage des Pachtvertrages vom 29. November 1945 weggefallen sei und ein Festhalten an diesem Vertrage seitens der einen oder der anderen Partei wider Treu und Glauben verstoßen würde. Insoweit bestehen gegen die Rechtsausführungen des Beschwerdegerichts auch keine Bedenken. Nicht zu beanstanden ist ferner dessen Auffassung, nach Treu und Glauben müsse der Antragsgegner dem Antragsteller alle diejenigen Aufwendungen ersetzen, die dieser im Vertrauen auf eine 18-jährige Pachtdauer gemacht habe. Der Antragsgegner irrt, wenn er demgegenüber geltend macht,

das Beschwerdegericht hätte die allgemeinen Pachtbedingungen berücksichtigen müssen, aus denen sich ergebe, daß eine Haftung des Fiskus ausgeschlossen sei. Das Beschwerdegericht hatte nicht zu prüfen, welche Ansprüche nach dem Vertrage bestehen würden, sondern hatte festzustellen, welche Ansprüche der Antragsteller nach Fortfall der Geschäftsgrundlage billigerweise nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) erheben könne. Es kam also für das Oberlandesgericht darauf an, klarzustellen, was angesichts der neuen Sach- und Rechtslage als billiger Ausgleich verlangt werden könne. Diese Frage ist entgegen der Ansicht des Antragsgegners in dem Pachtvertrag nicht erwähnt oder gar geregelt worden, in dem beide Parteien von einer 18-jährigen Pachtdauer ausgegangen sind und die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage überhaupt nicht ins Auge gefaßt haben. Ohne Rechtsirrtum hat das Beschwerdegericht daher angenommen, daß es für die hier in Rede stehenden Ansprüche auf die allgemeinen Pachtbedingungen nicht ankomme. Aus den dargelegten Gründen ist auch der Hinweis des Antragsgegners auf § 7 des Pachtvertrages verfehlt. Ihm kann auch darin nicht beigetreten werden, daß der Antragsteller, soweit er nach Erlaß des Räumungsurteils vom 25. Mai 1948 noch Aufwendungen für die Domäne gemacht habe, keinen Ersatz verlangen könne, weil er mit seiner endgültigen Verurteilung zur Räumung des Römerhofes nunmehr habe rechnen müssen und sich die Vermögenseinbuße durch weitere Investitionen selbst zuzuschreiben habe. Das Beschwerdegericht hat frei von Rechtsirrtum dargelegt, daß keiner der Beteiligten mit einem Obsiegen des Vorpächters gerechnet und der Antragsgegner auch nichts unternommen habe, um den Antragsteller an dem weiteren Ausbau zu hindern, diesen zu verlangsamen oder die Aufwendungen sonst zu mindern. Das Beschwerdegericht hat dem Antragsteller ferner weder einen Bereicherungsanspruch noch auch den Ersatz von Auf-

wendungen aus § 670 BGB zugesprochen, sondern lediglich geprüft, welche Ansprüche ihm nach Wegfall der Geschäftsgrundlage bei loyaler Abwicklung, wie sie die Beteiligten im Februar 1950 selbst in Aussicht genommen hätten, nunmehr noch zuständen. Dabei hat es lediglich die Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung und den Ersatz von Aufwendungen eines Beauftragten zur Richtschnur seiner Entscheidung gemacht. Das ist nicht zu beanstanden.

Das Beschwerdegericht hat hinsichtlich der Investitionen seiner Entscheidung die mit der Klage überreichte Aufstellung des Antragstellers zugrunde gelegt und sich darauf beschränkt, die Verteilung der Aufwendungen auf die restliche, im Pachtvertrag vorgesehene Vertragsdauer als gerechtfertigt anzusprechen. Dabei hat das Oberlandesgericht übersehen, daß es sich bei den Investitionen nicht um einen einheitlichen Anspruch handelt, sich die geltend gemachte Summe vielmehr aus zahlreichen einzelnen Ansprüchen der verschiedensten Art zusammensetzt und der Antragsgegner von Anfang an geltend gemacht hat, daß hierunter Forderungen enthalten seien, die schon deshalb dem Grunde nach ungerechtfertigt seien, weil es sich um Arbeiten handle, die das staatliche Hochbauamt in Auftrag gegeben und auch bezahlt habe. Der Antragsgegner hat vorgetragen, daß u.a. seit der Währungsreform aus Landesmitteln 37 820,15 DM für die Domäne aufgewendet worden seien, und sich erboten, Einzelheiten hierüber gegebenenfalls vorzutragen. Das Oberlandesgericht durfte unter diesen Umständen nicht ohne weiteres die Aufstellung des Antragstellers zugrunde legen, sondern hätte dem Antragsgegner Gelegenheit geben müssen, sich darüber zu erklären, welche einzelnen Posten der Aufstellung er selbst dem Grunde nach bestreiten wolle, wenn seine Erstattungspflicht grundsätzlich als bestehend angesehen werden sollte. An Hand der Erklärung des Antragsgegners und der Einlassung des Antragstellers zu ihr hätte das Beschwerdegericht sodann prü-

fen müssen, ob der Antragsgegner die von ihm angeführten Posten in den einzelnen Fällen mit Recht aus besonderen Gründen dem Grunde nach bestritt; denn insoweit handelte es sich nicht um Fragen, die dem Betragsverfahren überlassen werden durften. Der Antragsgegner hat danach mit Recht gerügt, daß das Oberlandesgericht in dieser Hinsicht seiner Aufklärungspflicht nicht genügt habe. Seine Entscheidung beruht danach, soweit sie die erhobenen Ansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt hat, auf einem Verfahrensmangel. Da es nach dem Gesagten weiterer tatsächlicher Ermittlungen hinsichtlich dieser Ansprüche bedarf, die im Falle einer Unkenntnis des Antragstellers von dem Mangel im Recht auch unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes begründet sein können, war der angefochtene Beschluß auch insoweit aufzuheben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

IV.

Nach alledem sind Rechtsbeschwerde und Anschlußrechtsbeschwerde begründet, so daß der angefochtene Beschluß in vollem Umfang aufzuheben war und die ganze Sache an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden mußte. Bei der erneuten Prüfung der Sache muß dieses, falls es darauf ankommen sollte, auch darüber entscheiden, ob der Antragsgegner die Kosten der Gestütssuche durch eine Vereinbarung mit dem Antragsteller übernommen hat. Über diesen Streitpunkt durfte das Oberlandesgericht nicht in der Weise befinden, daß es den Anspruch unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes verneinte und die Frage seiner Berechtigung auf Grund vertraglicher Vereinbarung offen ließ. Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen und das nach § 9 LwVG sinngemäß anzuwendende Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit kennen eine derartige nur für ein einzelnes selbständiges Angriffs- oder Verteidigungsmittel und

nicht für den Anspruch in der Sache selbst die Instanz abschließende Zwischenentscheidung nicht, und aus den für die sogenannten echten Streitverfahren entsprechend anwendbaren Vorschriften der Zivilprozeßordnung - z.B. für eine Zwischenentscheidung über den Grund des Anspruchs (vgl oben unter III) - kann ebenfalls die Zulässigkeit einer solchen Zwischenentscheidung nicht entnommen werden. Bis zur Neufassung des § 303 ZPO durch die Verordnung über das Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten vom 13. Februar 1924 (RGBl I, 135) waren zwar Zwischenurteile über einzelne selbständige Angriffs- und Verteidigungsmittel zulässig, die sich aus dem Zwischenurteil ergebenden Rechtsfolgen für den Anspruch selbst, der mit dem Erlaß des Zwischenurteils nur aus der weiteren Verhandlung, nicht jedoch aus der Instanz ausschied, waren aber erst im Endurteil auszusprechen (Förster-Kann, ZPO, 3. Aufl 1913 § 303 Bem 2 u. 4, a; Hellwig, System des Deutschen Zivilprozeßrechts § 160, ins. I, 3, a, Beta). Wenn das Beschwerdegericht insoweit eine hiernach unzulässige Zwischenentscheidung erlassen, mit dieser Zwischenentscheidung aber zugleich für diesen Teil des Anspruchs des Antragstellers hinsichtlich eines weiteren selbständigen Angriffsmittels die Sache an das Landwirtschaftsgericht zurückverwiesen hat, so ist damit dieser Teil der Beschwerdeentscheidung der Anfechtbarkeit nicht entzogen, und zwar allein schon deswegen nicht, weil die Zwischenentscheidung insoweit gleichzeitig eine die Instanz abschließende Endentscheidung (Baur aaO § 29 II, 2, a; Keidel, FGG 6. Aufl § 19 Bem 2) und damit eine Entscheidung in der Hauptsache (§§ 22, 24 LWVG) darstellt. Zu der Frage, ob auch ohnedies gegen eine Zwischenentscheidung ein Rechtsmittel gegeben ist (Baur aaO; Keidel aaO), braucht daher nicht Stellung genommen zu werden.

Von der Anordnung einer mündlichen Verhandlung (§§ 15 Abs 1, 27 Abs 3 LWVG), die von beiden Beteiligten

beantragt worden ist, hat der Senat Abstand genommen. weil von einer solchen eine Klärung der für das Rechtsbeschwerdeverfahren erheblichen Fragen nicht zu erwarten war.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens war dem Oberlandesgericht vorzubehalten, da sich der Ausgang des Verfahrens noch nicht übersehen läßt.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock