

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Kurt D. [REDACTED] in H. [REDACTED], H. [REDACTED],

Antragsgegners, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

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

g e g e n

den Dipl.Ing. Martin R. [REDACTED] in H. [REDACTED], H. [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdegegner,

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

wegen Herausgabe des H. [REDACTED]-Hofes

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 17. Dezember 1952
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der
Obersten Landwirtschaftsrichter Berk und Feldmann

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom
18. Juni 1952 wird auf Kosten des Antragsgegners
zurückgewiesen. Die dem Antragsteller außerhalb
des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten
sind nicht zu erstatten.

G r ü n d e :

Der Antragsteller ist Eigentümer des H[REDACTED]-Hofes in H[REDACTED], dessen Einheitswert 166 870,- DM beträgt und den er im August 1941 zu einem Preise von 350 000,- RM erworben hat. Der Antragsgegner war früher in Ostdeutschland als Landwirt ansässig und hat sich nach dem Zusammenbruch zunächst in West-Berlin aufgehalten. Da er sich in Westdeutschland wieder als Landwirt betätigen wollte, hat er dem Antragsteller in einer notariellen Verhandlung vom 6. Mai 1948 ein Kaufangebot bezüglich des H[REDACTED]-Hofes und des dazu gehörigen lebenden und toten Inventars gemacht. In diesem Kaufangebot ist u.a. gesagt:

"Als Kaufpreis zahlt der Käufer dem Verkäufer wertmäßig alles das, was dieser für Anschaffung und Verbesserung des Hofes mit Inventar bis zum Tage der Annahme dieses Kaufangebots aufgewendet hat, in der alsdann gültigen Währung. Die Summe wird mangels einer Einigung über ihre Höhe durch ein Schiedsgericht festgestellt. Das Schiedsgericht wird gebildet durch zwei Sachverständige, von denen jede Partei einen zu benennen hat.

Der Kaufpreis ist fällig sofort nach Annahme dieses Kaufangebots und zu Händen des amtierenden Notars zu zahlen.

Mit der Annahme des Angebots geht das dem Käufer jetzt bereits übergebene Inventar in das Eigentum desselben über.

Erfolgt die Annahme des Angebots nicht, so bestimmen sich die Rechte des Verkäufers nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches über Rückgabe eines Pachtgutes nach beendigter Pachtzeit.

- 3 -

In dem Kaufangebot ist ferner unter Nr 2 gesagt, daß der Besitz und die Nutzungen schon jetzt auf den Käufer übergehen. Unter Ziffer 4 heißt es:

"Bis zur Annahme des Angebots hat der Käufer für die Überlassung des Besitzes und der Nutzungen dem Verkäufer fünf Prozent der noch festzusetzenden Kaufsumme als Entschädigung zu zahlen, fällig gleichzeitig mit der Fälligkeit der Kaufsumme. In Anrechnung auf diese Summe und, soweit dieselbe überschieß, auf die Kaufsumme selbst, zahlt der Käufer sofort 250 000,- RM an den Verkäufer. Diese Summe wird nicht verzinst."

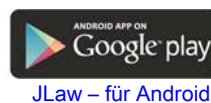
Der Antragsgegner hat in dieser Urkunde ferner erklärt, daß er sich an dieses Kaufangebot bis zum Ablauf eines Jahres nach der in Aussicht stehenden Währungsreform gebunden halte und die Annahme des Angebots innerhalb dieser Frist zu Protokoll des Notars erklärt werden müsse.

Der Antragsteller ist bei der notariellen Verhandlung vom 6. Mai 1948 zugegen gewesen, hat von dem Kaufangebot Kenntnis genommen und für den Käufer die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung bewilligt. Die Beteiligten haben ferner in dieser Verhandlung vereinbart, daß der Antragsteller dem Antragsgegner außer den jetzt gezahlten 250 000,- RM, soweit sie nicht als Entschädigung für die Besitz- und Nutzungsüberlassung verbraucht seien, auch alle Aufwendungen, die der Antragsgegner im Vertrauen auf das Zustandekommen des Kaufvertrages gemacht habe, ohne Rücksicht darauf zurückzuerstatten habe, ob sie wertverbessernd gewesen seien oder nicht.

Unter dem Datum des 31. Mai 1948 haben die Beteiligten ausserdem einen Pachtvertrag geschlossen. In ihm ist eingangs



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



gesagt, der Antragsteller habe dem Antragsgegner auf Grund einer vertraglichen Bindung seinen Gutsbesitz H[REDACTED]-Hof mit allem dazu gehörigen lebenden und toten Inventar zur Bewirtschaftung übergeben. Anschließend heißt es, der Antragsgegner werde das Gut als Pächter bewirtschaften, solange er nicht durch einen beabsichtigten Kauf desselben Eigentümer geworden sei. Nach diesem Verträge sollte sich das Pachtverhältnis nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht regeln, soweit nicht besondere Vereinbarungen getroffen seien. Die Beteiligten haben den Beginn der Pachtzeit auf den 15. Mai 1948 festgesetzt und als Pachtzins eine am ersten eines jeden Monats im voraus zu entrichtende Summe von 1000,- RM vereinbart. Der Antragsgegner hat sich in diesem Verträge ferner verpflichtet, die öffentlichen Lasten zu tragen und alle festen Baulichkeiten zugunsten des Verpächters gegen Feuergefahr zu versichern. Für den Fall, daß der Antragsgegner das Pachtgut nicht zu Eigentum erwerbe und das Pachtverhältnis aus irgendeinem Grunde beendet sei, wurde vereinbart, daß der Antragsteller ihm den noch vorhandenen Wert der von ihm errichteten Um- und Neubauten zu vergüten habe. Der Antragsteller hat dem Antragsgegner außerdem für die Dauer des Pachtvertrages ein Vorkaufsrecht eingeräumt und dessen Eintragung im Grundbuch bewilligt.

Dieser Pachtvertrag ist behördlich genehmigt worden.

Am 3. Juli 1948 hat der Antragsteller zu Protokoll des Notars erklärt, daß er das Kaufangebot des Antragsgegners vom 6. Mai 1948 annehme.

Da sich die Vertragsparteien nach der Annahme des Kaufangebots über die Höhe des zu zahlenden Kaufpreises nicht einigen konnten, benannte jede von ihnen einen Sach-

verständigen; diese erstatteten gemäß der Vereinbarung in dem Kaufvertrage ein Gutachten und gelangten übereinstimmend zu dem Ergebnis, daß der Verkäufer für die Anschaffung und Verbesserung des Hofes mit Inventar bis zum 3. Juli 1948 RM 406 289,- aufgewandt habe.

Der Antragsteller hat sich nach der Erstattung des Schiedsgutachtens auf den Standpunkt gestellt, daß der Kaufpreis unter Berücksichtigung einer nach dem Vertragsabschluß vorgenommenen Belastung des Hofes in Höhe von 20 000,- DM 386 289,- DM betrage, und die Zahlung dieses Betrages in einem Schreiben an den Antragsgegner vom 23. September 1950 bis zum 10. Oktober 1950 zu Händen des Notars begehrt. Er hat zugleich darauf hingewiesen, daß der Antragsgegner mit der monatlich zu zahlenden Pacht einige Monate im Rückstand sei. Unter Bezugnahme auf dieses Mahnschreiben hat der Antragsteller in einem weiteren Schreiben vom 26. Oktober 1950 eine Nachfrist bis zum 15. November 1950 gesetzt, weil der geschuldete Betrag noch nicht gezahlt sei, und zugleich erklärt, daß er nach Ablauf dieser weiteren Frist die Annahme der Leistung verweigern und vom Vertrage zurücktreten werde. Durch Schreiben vom 30. Januar 1951 ist der Antragsteller sodann von dem Kaufvertrage zurückgetreten.

Inzwischen hatte der Antragsteller das vorliegende Verfahren bei dem Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) in Königswinter anhängig gemacht, in dem er die Verurteilung des Antragsgegners zur Zahlung rückständigen Pachtzinses, für ihn verauslagter Feuerversicherungsprämien und Grundsteuern und zur Räumung des Gutes Hof am 1. Dezember 1950 begehrt hat. Hinsichtlich des Räumungsverlangens hat sich der Antragsteller auf eine

von ihm am 26. Oktober 1950 ausgesprochene fristlose Kündigung des Pachtvertrages gestützt.

Der Antragsgegner hat seinen Antrag auf Abweisung dieser Anträge im wesentlichen damit begründet, daß der Pachtvertrag durch die Annahme des Kaufangebots hinfällig geworden sei und er auf Grund des Kaufvertrages ein Recht zum Besitz des Hofes habe. Gegenüber der Kaufpreisforderung des Antragstellers hat der Antragsgegner geltend gemacht, daß diese viel zu hoch sei, da die Aufwendungen des Antragstellers für die Anschaffung und Verbesserung des Hofes nur wertmäßig in Ansatz zu bringen seien und sich hiernach ein Kaufpreis von etwa 230 000,- DM ergebe.

Das Amtsgericht hat den Antragsgegner durch Beschluß vom 19. März 1951 zur Zahlung von 10 168,80 DM sowie zur sofortigen Herausgabe des H[REDACTED]-Hofes verurteilt.

Diese Entscheidung hat der Antragsgegner mit der sofortigen Beschwerde angegriffen. In der mündlichen Verhandlung vor dem Beschwerdegericht hat der Antragsteller seinen Zahlungsanspruch nicht mehr aufrechterhalten. Das Oberlandesgericht in Köln hat daraufhin durch Beschluß vom 27. Juni 1951 die Beschwerde des Antragsgegners insoweit zurückgewiesen, als er verurteilt worden ist, das Gut H[REDACTED]-Hof an den Antragsteller sofort herauszugeben, und die Bewilligung einer Räumungsfrist abgelehnt worden ist. Im übrigen hat das Beschwerdegericht den angefochtenen Beschluß aufgehoben. Es hat den Pachtvertrag vom 31. Mai 1948 nicht als Scheinvertrag, wie der Antragsgegner geltend gemacht hatte, angesehen, sondern ihn als eine ernstlich gewollte Übergangsregelung angesprochen, die

ihre Bedeutung nur verloren haben würde, wenn die Annahme des Kaufangebots zu einem wirksamen Vertrage geführt hätte. Das hat das Beschwerdegericht indessen verneint, weil die Parteien sich in dem Vertrage, den sie als geschlossen angesehen hätten, über den Kaufpreis in Wirklichkeit nicht geeinigt hätten und der beabsichtigte Erwerb des Gutes durch den Antragsgegner nicht zustande gekommen sei, womit der Pachtvertrag sein Ende gefunden habe.

Diese Entscheidung hat der erkennende Senat auf die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen. Der Senat hat in Übereinstimmung mit dem Beschwerdegericht den Pachtvertrag vom 31. Mai 1948 als ein ernst gemeintes Abkommen angesprochen; dagegen die Frage des versteckten Dissenses als noch nicht hinreichend aufgeklärt und als entscheidend angesehen, ob der Antragsteller die Rückgabe des Hofes wegen Beendigung des Pachtverhältnisses verlangen könne. Diese Frage hat der Senat als einer weiteren Aufklärung bedürftig erachtet.

Nach der Zurückverweisung hat der Antragsgegner beantragt, unter Aufhebung des amtsgerichtlichen Beschlusses den Antrag des Antragstellers abzuweisen und ihm im Falle seiner Verurteilung eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren. Er hat weiterhin den Standpunkt vertreten, es habe sich bei dem Pachtvertrage vom 31. Mai 1948 um einen Scheinvertrag gehandelt, der lediglich den Zweck gehabt habe, eine behördliche Genehmigung der Übernahme des Gutes zu ermöglichen. Daraus hat der Antragsgegner hergeleitet, daß der Antragsteller seinen Räumungsanspruch nicht auf die Beendigung des Pachtvertrages stützen könne,

vielmehr das Kaufangebot vom 6. Mai 1948 für die Rechtsbeziehungen zwischen den Beteiligten allein maßgebend sei. Der Antragsgegner hat erklärt, er nehme gegenüber dem Räumungsverlangen des Antragstellers kein Zurückbehaltungsrecht für sich in Anspruch, sondern berufe sich auf den Besitz des Hofes, der ihm mit der Kaufofferte eingeräumt worden sei, wovon er schon vor dem 30. Mai 1948 Gebrauch gemacht habe. Er hat geltend gemacht, dem Herausgabeverlangen des Antragstellers stehe die Einrede der Arglist entgegen, weil dieser auf Grund des Kaufvertrages gehalten sei, ihm den Besitz des Hofes zu verschaffen, und die Ansicht vertreten, der Kaufvertrag sei wirksam zustande gekommen, weil die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses über den Kaufpreis einig gewesen seien und Differenzen lediglich später hinsichtlich der Umstellung der Anzahlung von 250 000,- RM entstanden seien, die im Verhältnis 1 : 1 vorgenommen werden müsse. Der Antragsgegner hat dem Antragsteller für den Fall, daß es auf den Pachtvertrag ankommen sollte, ein Recht zur Kündigung wegen eines Pachtzinsrückstandes abgesprochen, weil ein solcher bei einer Umstellung der Anzahlung in dem angegebenen Verhältnis nicht vorhanden sei und ihm außerdem erhebliche Gegenforderungen zuständen, da er den Zustand des bei der Übernahme verwahrlosten Hofes inzwischen wesentlich verbessert habe.

Der Antragsteller hat gebeten, die sofortige Beschwerde mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß der Antragsgegner das Gut H[REDACTED]-Hof sofort herauszugeben habe. Er ist der Auffassung des Antragsgegners, bei dem Pachtvertrage habe es sich um einen Scheinvertrag gehandelt, entgegengetreten, hat den Pachtrückstand auf nunmehr 21 100,- DM beziffert und sein Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages auch daraus hergeleitet, daß der Antragsgegner, dessen Mittellosig-

keit sich inzwischen herausgestellt habe, auch sonstige wesentliche Vertragspflichten nicht erfüllt habe.

Das Oberlandesgericht in Köln hat durch Beschluß vom 18. Juni 1952 die Beschwerde des Antragsgegners insoweit zurückgewiesen, als er verurteilt worden ist, das Gut H[REDACTED] Hof an den Antragsteller herauszugeben. Es hat die Bewilligung einer Räumungsfrist abgelehnt und im übrigen den amtsgerichtlichen Beschluß aufgehoben.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners, mit der er die Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen, soweit sie den Räumungsanspruch zum Gegenstand haben, und die Abweisung dieses Anspruchs begehrt. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

Das Beschwerdegericht hat, ausgehend von dem Kaufangebot vom 6. Mai 1948, auf Grund des Schriftwechsels der Beteiligten mit dem Notar L[REDACTED] festgestellt, daß es sich bei dem Abkommen vom 31. Mai 1948 um einen ernst gemeinten Pachtvertrag und nicht um einen Scheinvertrag gehandelt habe, und angenommen, angesichts der sich aus den Handakten des Notars ergebenden Tatsachen könne es auf die Behauptung des Antragsgegners nicht ankommen, der Antragsteller habe den Pachtvertrag in einem Schreiben an ihn als Scheinvertrag bezeichnet, so daß sich die Erhebung der hierfür angeordneten Beweise erübrigt habe. Das Beschwerdegericht hat ferner einen Eigenbesitz des Antragsgegners auf Grund des Kaufangebots verneint und dargelegt, dieser habe den H[REDACTED] Hof nur als Pächter in Besitz nehmen sollen und in Besitz genommen und besitze ihn auch jetzt noch als solcher. Hin-

sichtlich der Dauer des Pachtverhältnisses hat das Oberlandesgericht ausgeführt: Der Vertrag besage darüber nichts. Daß er mit der Erfüllung des von den Parteien beabsichtigten Kaufvertrags habe enden sollen, ergebe sich aus dem zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufangebot. Eine Ausdehnung des Vertrages auf eine bestimmte, längere Zeit - etwa auf 6,9 oder 12 Jahre - sei von keiner der Parteien bei Abschluß des Vertrages zur Sprache gebracht worden. Der Vertrag laufe danach nach dem Willen der Parteien auf unbestimmte Zeit und unterliege, da er über die Kündigung keine Vorschriften enthalte und in ihm auf die gesetzlichen Bestimmungen Bezug genommen sei, den Kündigungsvorschriften des § 595 BGB, nach denen eine Kündigung zum Schluß des Pachtjahres unter Einhaltung einer Frist von einem halben Jahre möglich sei. Der Antragsteller habe den Pachtvertrag bereits am 26. Oktober 1950 fristlos gekündigt. Ob er damals hierzu berechtigt gewesen sei, brauche nicht mehr geprüft zu werden, denn der Antragsteller habe in dem vorliegenden, im November 1950 eingeleiteten Verfahren zur Genüge und unmißverständlich zum Ausdruck gebracht, daß er das Pachtverhältnis unter allen Umständen gelöst wissen wolle und dementsprechend die Herausgabe des Hofes verlange. In diesem Verhalten liege eine Kündigung zum nächstmöglichen Termin, was auch für den Antragsgegner erkennbar gewesen sei. Diese Kündigung sei nach Lage der Sache zum 15. Mai 1952 erfolgt, so daß der Antragsgegner jetzt zur Herausgabe des Hofes verpflichtet sei.

Das Beschwerdegericht hat weiter angenommen, dem Antragsgegner würde, falls der Kaufvertrag trotz des erklärten Rücktritts des Antragstellers noch wirksam sein sollte, kein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Herausgabeanspruch zustehen, weil hier die Vorschrift des § 556 Abs 2 BGB Platz greife, die ein Zurückbehaltungsrecht bei Pachtverhältnissen ausschließe. Es

hat daher die von dem Amtsgericht ausgesprochene Verurteilung zur Räumung für gerechtfertigt erachtet und die Beschwerde insoweit zurückgewiesen. Die Bewilligung einer Räumungsfrist hat das Beschwerdegericht abgelehnt, weil der Antragsgegner die von dem Kaufvertrage vorgesehene Barzahlung des ganzen Kaufpreises nicht alsbald werde bewirken können, wie die Vergleichsverhandlungen gezeigt hätten, und dem Antragsteller unter diesen Umständen nicht zugemutet werden könne, mit der Verwirklichung seines Herausgabeanspruchs noch länger zu warten.

Die Rechtsbeschwerde greift diese Entscheidung in vollem Umfange an und rügt insbesondere Verletzung der §§ 157, 242, 556, 823 BGB, 156, 286 ZPO sowie von Denkgesetzen.

Hinsichtlich der Feststellung, der Pachtvertrag vom 31. Mai 1948 sei kein Scheingeschäft, sondern ernst gemeint gewesen, wirft sie dem Oberlandesgericht einen verfahrensrechtlichen Verstoß vor. Sie meint, das Beschwerdegericht hätte die Vernehmung der von dem Antragsgegner dafür benannten Zeugen, daß der Antragsteller selbst in einem an ihn gerichteten Briefe den Pachtvertrag als Scheinvertrag bezeichnet habe, nicht mit dem Hinweis auf den Inhalt der Handakten des Notars L. [REDACTED] ablehnen dürfen, da dies auf eine unzulässige vorweggenommene Beweiswürdigung hinauslaufe. In diesem Zusammenhang rügt die Rechtsbeschwerde ferner einen Denkfehler des Oberlandesgerichts. Sie ist der Ansicht, daraus, daß der Antragsgegner mangels Genehmigung des Pachtvertrages ohne Recht auf dem Hof gesessen haben würde und deshalb die Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde hätte eingeholt werden müssen, ergebe sich noch nichts für die Frage, ob das Abkommen vom 31. Mai 1948 ernst gemeint oder nur ein Scheinvertrag gewesen sei. Die Rechtsbeschwerde hält es diesbezüglich

weiter für unerheblich, daß der Vertreter des Antragsgegners Bedenken gehabt haben soll, den Hof vor der Genehmigung des Pachtvertrages zu übernehmen, da diese Bedenken auch bei einem Scheinvertrag bestanden hätten, da ja die Scheinnatur des Abkommens nicht habe hervortreten können. Einen Verfahrensmangel sieht die Rechtsbeschwerde auch darin, daß das Beschwerdegericht der Behauptung des Antragsgegners nicht nachgegangen sei, der Hof sei von seinem Vertreter schon vor Abschluß des Pachtvertrages übernommen worden, denn sie meint, wenn das zutreffe, sei darin ein wesentliches Argument für die Scheinnatur des Pachtvertrages zu finden, sodaß es nötig gewesen sei, die für diese Behauptung benannten Zeugen zu vernehmen.

Diese Rügen konnten keinen Erfolg haben.

Es trifft zwar zu, daß das Beschwerdegericht der Behauptung des Antragsgegners, der Antragsteller habe selbst den Pachtvertrag in einem Briefe als Scheinvertrag bezeichnet, nicht nachgegangen ist. Darin sieht die Rechtsbeschwerde indessen zu Unrecht eine Verletzung des § 286 ZPO. Sie erkennt, daß es sich hier um eine Pachtrechtsstreitigkeit handelt und das Verfahren sich daher nicht nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung, sondern nach den Bestimmungen der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen und des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit richtet. Nach § 13 Abs 2 LVO hat das Gericht von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen anzustellen und die geeignet erscheinenden Beweise zu erheben; dabei hat es gemäß § 17 Abs 1 LVO über Art und Umfang der Beweisaufnahme nach freiem Ermessen zu entscheiden. Die nach diesen Vorschriften anzustellenden Ermittlungen sind soweit aus-

zudehnen, als die Sachlage es erfordert. Darüber entscheidet das pflichtgemäße Ermessen des Gerichts. Die Ermittlungen sind abzuschließen, wenn das Sachverhältnis so vollständig geklärt ist, daß von einer weiteren Beweisaufnahme ein sachdienliches, die Entscheidung beeinflussendes Ergebnis nicht mehr erwartet werden kann. Im vorliegenden Falle hat das Beschwerdegericht von dem ihm hiernach obliegenden Ermessen keinen rechtsirrtümlichen Gebrauch gemacht. Es ist nicht zu beanstanden, daß es in dem hier zur Erörterung stehenden Streitpunkte dem Inhalt der Handakten des Notars L. [REDACTED] gefolgt ist, die eine weit sicherere Erkenntnisquelle bildeten, als eine Zeugenvernehmung sie dargestellt hätte. Diesem urkundlichen Nachweis gegenüber konnte es nicht von entscheidender Bedeutung sein, wenn der Antragsteller den Pachtvertrag wirklich in einem Briefe als Scheinvertrag bezeichnet haben sollte. Das war umsomehr der Fall, als das Beschwerdegericht an Hand der Korrespondenz mit zutreffender Begründung nachgewiesen hat, daß der Antragsgegner selbst den Pachtvertrag als ernst gemeinte Zwischenregelung aufgefaßt hat. Das Beschwerdegericht hat danach dadurch, daß es die für den Inhalt des Briefes benannten Zeugen nicht vernommen hat, nicht gegen seine Pflicht zur Aufklärung des Sachverhalts verstoßen.

Ebensowenig hat das Oberlandesgericht in diesem Zusammenhang Denkgesetze verletzt. Es hat zutreffend erwogen, daß dem Antragsgegner nach dem Kaufangebot Besitz und Nutzung des H. [REDACTED]-Hofes überlassen werden sollten, diese Überlassung aber der Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde bedurfte, da die Überlassung des Gutes anderenfalls nicht wirksam gewesen wäre und der Antragsgegner infolgedessen den Besitz des Hofes ohne ein Recht hierauf innegehabt hätte. Aus der Vorlage des Pachtvertrages bei der unteren

Landwirtschaftsbehörde zum Zwecke der Genehmigung folgt allerdings allein noch nicht, daß es sich bei ihm um ein ernst gemeintes Rechts geschäft gehandelt hat, denn die behördliche Genehmigung kann auch für einen Scheinvertrag nachgesucht werden, und dies kann möglicherweise gerade geschehen, um die Scheinnatur des Geschäfts zu verdecken. Die Rechtsbeschwerde verkennt aber offenbar, daß die Erteilung der Genehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde den Antragsgegner bei einem Scheinvertrage nicht gesichert haben würde, da eine solche Genehmigung nur besagt, daß gegen den Vertrag aus Gründen des öffentlichen Interesses nichts einzuwenden sei. Die Genehmigung konnte also nichts daran ändern, daß der Antragsgegner bei einem Scheingeschäft den Besitz des Gutes ohne jeden Rechtsgrund erlangt hätte. Das Beschwerdegericht hat nämlich mit zutreffender Begründung dargelegt, daß dem Antragsgegner der Besitz des Hofes auf Grund des vereinbarten Pachtverhältnisses eingeräumt worden ist. In dem Kaufangebot vom 6. Mai 1948 ist nicht etwa lediglich von der Einräumung des Besitzes, sondern darüber hinaus von der Nutzung und dem dafür zu entrichtenden Entgelt die Rede. Die Übertragung des Besitzes ist danach, wie das Beschwerdegericht mit Recht angenommen hat, zwecks Bewirtschaftung des Gutes - gegen ein entsprechendes Entgelt, also auf Grund eines Pachtvertrages oder eines pachtähnlichen Verhältnisses vorgenommen worden. Gegen diese Feststellung des Beschwerdegerichts hat die Rechtsbeschwerde keine Rüge erhoben. Es ist auch nicht anzunehmen, daß der Antragsgegner die Bewirtschaftung des Hofes ohne gesicherte rechtliche Grundlage übernehmen wollte. Das ist umsomehr der Fall, als er sich durch das Kaufangebot für eine unbestimmte Zeit gebunden hatte, da seine Offerte innerhalb eines Jahres nach der Währungsreform angenommen werden konnte,

zur Zeit des Angebots aber noch nicht zu übersehen war, wann diese durchgeführt werden würde. Es ist danach nicht zu beanstanden, daß das Beschwerdegericht aus der Einholung der Genehmigung in Verbindung mit den übrigen von ihm angeführten Tatsachen auf ein ernst gemeintes Rechtsgeschäft geschlossen hat, wie es bereits in seinem Beschluß vom 27. Juni 1951 geschehen ist, ohne daß der Antragsgegner diese Feststellung in seiner ersten Rechtsbeschwerde angegriffen hat.

Die Rechtsbeschwerde glaubt, das Oberlandesgericht habe ein Argument für die von ihm vertretene Auffassung darin gefunden, daß der Vertreter des Antragsgegners Bedenken gehabt habe, den Hof vor der Erteilung der nachgesuchten Genehmigung zu übernehmen. Sie geht hierbei irrigerweise von einem anderen Sachverhalt aus, als ihn das Beschwerdegericht festgestellt hat, denn die Bedenken haben nicht auf Seiten des Vertreters des Antragsgegners, sondern auf Seiten des Antragstellers bestanden, wie sich aus dem Brief des Notars an den Antragsgegner vom 24. Mai 1948 ergibt. Auf Grund dieses Schreibens hat das Beschwerdegericht gerade festgestellt, daß auch der Antragsteller den Pachtvertrag nicht als Scheinvertrag angesehen hat. Das ist nicht zu beanstanden, denn dieses Verhalten des Antragstellers spricht dafür, daß er den Hof nicht bereits auf Grund eines mangels Genehmigung noch schwebend unwirksamen Vertrages übergeben wollte, also den Pachtvertrag als ein ernstlich gemeintes Abkommen angesehen hat.

Ungerechtfertigt ist ferner die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht hätte die dafür angebotenen Beweise erheben müssen, daß der Vertreter des An-

tragsgegners den Hof schon vor Abschluß des Pachtvertrages übernommen habe. Ob, wie die Rechtsbeschwerde meint, in einer Übernahme des Gutes vor Abschluß des Pachtvertrages ein wesentliches Argument für die Scheinnatur des Pachtvertrages zu finden wäre, kann dahingestellt bleiben. Der Antragsgegner hat nämlich lediglich behauptet, sein Vertreter habe den Hof bereits vor dem 30. Mai 1948 für ihn in Besitz genommen, ohne den genauen Zeitpunkt anzugeben, zu dem das geschehen sein soll. Das Beschwerdegericht hat nun aber an Hand der Korrespondenz der Beteiligten mit dem Notar rechtsirrtumsfrei festgestellt, daß der Pachtvertrag schon vor dem 31. Mai 1948 geschlossen und das Datum erst später eingefügt worden ist. Angesichts dieser Feststellung war das Beschwerdegericht nicht genötigt, auf die zeitlich gänzlich unbestimmte Behauptung des Antragsgegners durch Vernehmung der benannten Zeugen einzugehen. Eine Verletzung seiner Aufklärungspflicht fällt dem Beschwerdegericht danach auch in diesem Punkte nicht zur Last.

Die Rechtsbeschwerde wendet sich auch gegen die Annahme des Beschwerdegerichts, der Antragsteller habe den Pachtvertrag mit halbjähriger Frist zum Ende des Pachtjahres kündigen können. Sie tritt dem Oberlandesgericht darin bei, daß der Pachtvertrag mit der Erfüllung des von den Parteien beabsichtigten Kaufvertrages sein Ende finden sollte, meint aber, das Pachtverhältnis sei mindestens solange unkündbar, als der Kaufvertrag noch verwirklicht werden könne. Dies schließt sie aus der Bestimmung des Pachtvertrages, die besagt, daß der Antragsgegner das Gut als Pächter bewirtschaften werde, solange er nicht durch einen beabsichtigten Kauf desselben Eigentümer geworden sei. Sie beruft sich für ihre Ansicht ferner auf den Beschluß des erkennenden Senats vom 19. Februar 1952, in dem ebenfalls auf diese Bestimmung hingewiesen

und weiter ausgeführt worden sei, in dem Vertrage sei nicht ausdrücklich gesagt, wann er sein Ende finden solle, wenn es nicht zu einem Eigentumserwerb des Antragsgegners komme. Die Rechtsbeschwerde meint, damit habe der erkennende Senat bereits festgelegt, daß für den Fall des Eigentumserwerbs der Pachtvertrag bis dahin dauern sollte, und führt ferner für ihre Auffassung die Bestimmung des Pachtvertrages an, nach der der Verpächter dem Pächter, falls er das Pachtgut nicht zu Eigentum erwirbt und das Pachtverhältnis aus irgendeinem Grunde beendet ist, den noch vorhandenen Wert der von ihm errichteten Um- und Neubauten zu vergüten hat. Die Rechtsbeschwerde folgert aus alledem, daß nach dem Willen der Parteien ohne endgültiges Scheitern des Eigentumserwerbs eine Beendigung der Pacht nur durch den Eigentumsübergang eintreten könne. Sie weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß die wesentlichen Elemente des Pachtvertrages bereits in dem Kaufangebot enthalten gewesen seien und sein Abschluß nach der Auffassung des Beschwerdegerichts nur dazu habe dienen sollen, die behördliche Genehmigung der Besitzüberlassung zu ermöglichen. Der Pachtvertrag soll danach nach der Auffassung der Rechtsbeschwerde nur den Sinn gehabt haben, dem Antragsgegner bis zur Erfüllung des Kaufvertrages oder bis zu dessen endgültigem Scheitern den Besitz des Hofes zu sichern. Die Rechtsbeschwerde sieht deshalb als entscheidend an, ob der Kaufvertrag zustande gekommen und der Antragsteller zur Eigentumsübertragung verpflichtet ist. Im Falle der Bejahung dieser Frage spricht die Rechtsbeschwerde dem Antragsteller einen Anspruch auf Herausgabe des Gutes ab, weil dann der Pachtvertrag nicht wirksam habe gekündigt werden können und infolgedessen noch nicht beendet sei. Die Rechtsbeschwerde stellt in erster Linie darauf ab, ob der Kaufvertrag verwirklicht werden kann oder endgültig gescheitert ist, und meint, das

Beschwerdegericht habe, da es diese Frage offen gelassen habe, nicht abschließend beurteilen können, ob eine Kündigung zulässig gewesen sei oder nicht. Sie beantragt die Aussetzung des Verfahrens, weil der Antragsgegner inzwischen Klage auf Feststellung der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages und auf Verurteilung zur Auflassung erhoben habe.

Die Rechtsbeschwerde vertritt endlich die Auffassung, daß es auf die Frage eines Zurückbehaltungsrechts des Antragsgegners nicht ankomme, wendet sich aber doch gegen die Verneinung dieses Rechts seitens des Beschwerdegerichts, indem sie geltend macht, der Antragsteller würde sich, wenn er sich rechtswidrig der Wirksamkeit der Annahme des Kaufangebots widersetze, eines rechtswidrigen Angriffs gegen den Besitz und den Gewerbebetrieb des Antragsgegners schuldig machen, also eine unerlaubte Handlung begehen, die seine Berufung auf § 556 Abs 2 BGB als unzulässige Rechtsausübung erscheinen lassen würde. Sie meint, gleiches müsse bei einem arglistigen Verhalten des Antragstellers gelten, das schon dann anzunehmen sei, wenn er eine Leistung fordere, die er alld bald zurückerstatte n müsse.

Auch diese Rügen der Rechtsbeschwerde konnten nicht zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen.

Sie wendet sich mit diesen Ausführungen im wessentli- chen gegen die Auslegung, die die Vereinbarungen der Par- teien hinsichtlich der Dauer und Kündbarkeit des Pachtver- hältnisses seitens des Beschwerdegerichts gefunden haben. Die Auslegung der getroffenen Abmachungen ist aber Sache der tatrichterlichen Würdigung; sie kann nur daraufhin ge- prüft werden, ob sie denk- und erfahrungsgesetzlich mög- lich ist, den gesetzlichen Auslegungsregeln nicht wider-

spricht und alle wesentlichen Tatsachen berücksichtigt. Gesetzesverletzungen, die hiernach von Bedeutung sein könnten, sind nicht festzustellen. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, der Pachtvertrag habe mit dem Eigentumserwerb seitens des Antragsgegners sein Ende finden sollen, sei im übrigen aber auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und den gesetzlichen Bestimmungen über die Pacht unterworfen worden, sodaß auch die gesetzlichen Kündigungsvorschriften zur Anwendung zu kommen hätten, ist möglich und läßt eine Gesetzesverletzung nicht erkennen. Zu Unrecht glaubt die Rechtsbeschwerde aus der Bestimmung des Pachtvertrages, der Antragsgegner werde das Gut als Pächter bewirtschaften, solange er nicht durch einen beabsichtigten Kauf desselben Eigentümer geworden sei, herleiten zu können, daß der Pachtvertrag mindestens solange unkündbar sei, als der Kaufvertrag noch verwirklicht werden könne, denn diese besagt lediglich, daß der Antragsgegner den Hof bis zu dem von beiden Parteien damals erwarteten künftigen Eigentumsübergang als Pächter bewirtschaften solle, und bringt damit den Charakter des Vertrages als einer Zwischenregelung zum Ausdruck. Nur in diesem Sinne hat der erkennende Senat diese Vertragsbestimmung in seiner Entscheidung vom 19. Februar 1952 mit dem Hinweis darauf erwähnt, daß der Vertrag keine ausdrückliche Bestimmung darüber enthalte, wann das Pachtverhältnis enden solle, wenn es nicht zu einem Eigentumserwerb des Antragsgegners komme. Hierbei hat es sich auch nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, um eine "Festlegung" gehandelt, denn die von der Rechtsbeschwerde angeführten Sätze sind in den Ausführungen enthalten, die dem Beschwerdegericht Richtlinien für die weitere Behandlung der Sache geben sollten; der erkennende Senat wollte also nicht etwa die Abmachungen der Parteien selbst auslegen, wozu damals keine Veranlassung bestand und er auch nicht berufen war, sondern dem Beschwerdegericht lediglich Hinweise auf möglicherwei-

se beachtliche Punkte ohne bindende Wirkung geben. Die Tatsache, daß das Beschwerdegericht die fragliche Bestimmung nicht besonders erwähnt hat, deutet darauf hin, daß es ihr keinen anderen Sinn beigemessen hat, als es oben geschehen ist. Das ist aber nicht zu beanstanden, da es ersichtlich nicht ihr Zweck war, Dauer und Kündbarkeit des Vertrages zu regeln. Ebenso wenig brauchte das Beschwerdegericht auf die Vertragsbestimmung einzugehen, welche die Erstattungspflicht des Verpächters hinsichtlich des Wertes errichteter Um- und Neubauten für den Fall festsetzt, daß der Pächter das Pachtgut nicht zum Eigentum erwirbt und das Pachtverhältnis aus irgendeinem Grunde beendet ist. Diese Bestimmung hat die Erstattungspflicht des Verpächters zum Gegenstand und legt lediglich den Zeitpunkt fest, zu dem sie eintritt, nämlich das Ende des Pachtverhältnisses; falls der Antragsgegner den Hof nicht zu Eigentum erwerben sollte. Diese Vertragsbestimmung befaßt sich also auch nicht mit der Dauer und Kündbarkeit des Vertragsverhältnisses, sodaß das Beschwerdegericht auf sie nicht einzugehen brauchte. Im übrigen spricht gerade sie gegen die Ansicht der Rechtsbeschwerde und für die Auffassung des Oberlandesgerichts, denn sie läßt durch die Wendung "aus irgendeinem Grunde beendet" erkennen, daß der Pachtvertrag nach dem Willen der Parteien nicht lediglich durch Eigentumserwerb oder dadurch sein Ende finden sollte, daß es nicht zu dem vorgesehenen Vertragsschluss kam, sondern daß er auch aus anderen Gründen beendet werden konnte. Der Rechtsbeschwerde kam daher nicht darin gefolgt werden, daß mit dieser Vorschrift ein Ausschluß der Kündigung bis zu dem Zeitpunkt vereinbart worden sei, zu dem feststehe, daß der vorgesehene Kaufvertrag nicht verwirklicht werde, denn hier wurde nur die Erstattungspflicht des Verpächters für den Fall festgelegt, daß der Antragsgegner nicht Eigentümer des Hofes und damit der errichteten Bauten werden und das Pachtverhältnis, das auch in

diesem Falle hätte fortgesetzt werden können, sein Ende finden sollte, aber nichts über die Kündbarkeit des Pachtvertrages gesagt. Für diese Frage ergeben danach die von der Rechtsbeschwerde angezogenen Vertragsbestimmungen nichts.

Über die Dauer des Vertrages haben die Parteien danach - von der Beendigung durch Eigentumsübergang abgesehen - in dem Vertrage selbst keine ausdrückliche Bestimmung getroffen, wie das Beschwerdegericht ohne Rechtsirrtum angenommen hat. Sie haben aber das Vertragsverhältnis, soweit sie keine abweichenden Vereinbarungen getroffen haben, den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und damit auch Dauer und Kündigungsmöglichkeit der gesetzlichen Regelung unterstellt, wie das Beschwerdegericht zutreffend ausgeführt hat. Die Annahme der Rechtsbeschwerde, die Parteien hätten eine Kündigung des Pachtvertrages solange ausgeschlossen, bis feststehe, daß der Kaufvertrag nicht mehr verwirklicht werden könne, trifft danach nicht zu, vielmehr entscheiden, worin dem Oberlandesgericht beizutreten ist, über die Möglichkeit einer Beendigung des Pachtverhältnisses allein die gesetzlichen Vorschriften über die Pacht. Es kommt infolgedessen nicht darauf an, ob der Kaufvertrag wirksam geworden ist und der Antragsgegner noch heute seine Erfüllung verlangen kann. Eine Aussetzung des Verfahrens wegen der von dem Antragsgegner erhobenen Klage auf Feststellung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages, wie sie die Rechtsbeschwerde beantragt hat, kam danach nicht in Betracht; es war allein zu prüfen, ob der Pachtvertrag nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht sein Ende gefunden hat.

Wie der erkennende Senat bereits in seiner Entscheidung vom 19. Februar 1952 angedeutet hat, war in dieser Hinsicht zunächst zu fragen, ob der Pachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen ist und daher vorzeitig nur aus wichtigem Grunde ge-

kündigt werden konnte oder ob er auf unbestimmte Zeit geschlossen ist und infolgedessen nach § 595 BGB eine Kündigung mit sechsmonatiger Frist zulässig war. Das Beschwerdegericht hat den Pachtvertrag dahin ausgelegt, daß er auf unbestimmte Zeit lief. Diese Auslegung ist möglich und von der Rechtsbeschwerde auch nicht bemängelt worden. Mit Recht hat das Oberlandesgericht von diesem Standpunkt aus die Möglichkeit einer Kündigung mit halbjähriger Frist zum Ende des Pachtjahres auf Grund des § 595 BGB bejaht. Seine Ausführungen über die von dem Antragsteller ausgesprochene Kündigung und den Zeitpunkt, zu dem sie wirksam geworden ist, sind frei von Rechtsirrtum und von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffen worden. Das Beschwerdegericht hat nach alledem mit Recht angenommen, das Pachtverhältnis habe am 15. Mai 1952 sein Ende gefunden, sodaß der Antragsgegner zur Herausgabe des Gutes verpflichtet sei.

Dem hiernach bestehenden Herausgabeanspruch des Antragstellers kann der Antragsgegner auch nicht mit Erfolg durch den Hinweis begegnen, daß das Herausgabeverlangen arglistig sei und sich als eine unzulässige Rechtsausübung darstelle. Wie der erkennende Senat bereits in seinem Beschluß vom 19. Februar 1952, auf den insoweit verwiesen werden kann, dargelegt hat, steht dem Pächter eines Grundstücks nach § 556 Abs 2 BGB wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter ein Zurückbehaltungsrecht selbst dann nicht zu, wenn der rechtliche Zusammenhang nicht unmittelbar auf dem Pachtvertrage beruht. Die das Zurückbehaltungsrecht ausschließende Vorschrift des § 556 Abs 2 BGB ist ohne jede Einschränkung gegeben. Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Bestimmung dem Antragsteller auch dann nicht zur Seite stehen würde, wenn er sich dem Antragsgegner gegenüber einer zum Schadensersatz verpflichtenden vorsätzlichen unerlaubten Handlung schuldig gemacht hätte.

Daß dies geschehen sei, behauptet die Rechtsbeschwerde selbst nicht. Sie meint lediglich, es sei arglistig, wenn der Antragsteller die Herausgabe des Hofes verlange, obwohl er dem Antragsgegner den Besitz des Gutes auf Grund des Kaufvertrages alsbald wieder einräumen müsse. Ob letzteres der Fall ist, steht dahin, kann aber auch auf sich beruhen, denn das von dem Gesetz ausgeschlossene Zurückbehaltungsrecht darf nicht unter dem Gesichtspunkt der Arglist doch wieder eingeführt werden. Selbst wenn der Antragsgegner einen Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes haben und ihm aus der verlangten Räumung ein Schadensersatzanspruch erwachsen sollte, könnte er sich nicht auf ein arglistiges Verhalten des Antragstellers berufen und damit das Herausgabeverlangen des Antragstellers zu Fall bringen (vgl RGRK BGB 9. Aufl, § 556 Anm 2; RG in WarnRspr 1936, Seite 70, Nr 35).

Da das Oberlandesgericht nach alledem die sich gegen die Verurteilung zur Herausgabe des Hager-Hofes richtende Beschwerde des Antragsgegners mit Recht zurückgewiesen hat, war die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 10 LVR, 42, 43, 50 LVO. Zu einer Anordnung auf Grund des § 51 LVO über die Erstattung der dem Antragsteller außerhalb des Rechtsbe-

schwerdeverfahrens entstandenen Kosten bestand kein Anlaß.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche