
Datum: 20.06.2002
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 261/01
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2002:0620.18U261.01.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 8 O 236/01

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 22.10.2001 verkündete Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Das Urteil beschwert die Beklagte in Höhe von 13.641,27 €.

Von der Darstellung des **Tatbestandes** wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen. 1

Entscheidungsgründe: 2

I. 3

Die Berufung der Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil, durch das die Beklagte zur Zahlung von Pachtzinsansprüchen in Höhe von 26.680,00 DM verurteilt worden ist, ist nach dem Ergebnis der vor dem Senat durchgeführten Beweisaufnahme unbegründet. 4

Dem Kläger steht der erstinstanzlich zuerkannte Anspruch auf Pachtzinszahlung in Höhe von 26.680,00 DM für die Monate März und April 2001 als Gegenleistung für das zuletzt durch 5

Pachtvertrag vom 08.12.1999 gegen Zahlung eines monatlichen Pachtzinses in Höhe von 11.500,00 DM zuzüglich Mehrwertsteuer überlassene Betriebsgelände des Grundstückseigentümers Werner X in Q gemäß § 581 S. 2 BGB gegen die Beklagte zu.

1. 6

Der Kläger ist als Zwangsverwalter aufgrund des Beschlusses vom 21.11.2000 des Amtsgerichts N gemäß §§ 148, 152 ZVG befugt, im Wege gesetzlicher Prozeßstandschaft Pachtzinsansprüche im eigenen Namen gegenüber der Beklagten geltend zu machen. 7

2. 8

Die aufgrund des Anordnungsbeschlusses des Amtsgerichts N vom 21.11.2000 am 08.12.2000 erfolgte Beschlagnahme des Grundstückes des Eigentümers X umfaßt gemäß §§ 148 Abs. 1 S. 1, 21 Abs. 2 ZVG auch die aufgrund des Pachtvertrages vom 08.12.1999 von der Beklagten geschuldeten Pachtzinsansprüche in Höhe von 13.340,00 DM einschließlich Mehrwertsteuer. 9

3. 10

Die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von monatlichem Pachtzins ist für den Zeitraum nach Beschlagnahme des Grundstückes nicht aufgrund von Aufrechnungsvereinbarungen zwischen der Beklagten und dem Grundstückseigentümer X gemäß §§ 387, 389 BGB in Höhe eines Betrages von 8.000,00 DM aufgrund der in § 4 des Pachtvertrages vom 08.12.1999 getroffenen Regelung und in Höhe eines weiteren Betrages von 5.340,00 DM auf der Grundlage der Aufrechnungsvereinbarung vom 17.12.1999 oder auf der Grundlage einer bereits im Jahre 1993 unmittelbar vor Beginn der von der Beklagten behaupteten Baumaßnahmen getroffenen Abrede erloschen. 11

Eine Aufrechnung gegenüber Pachtzinsforderungen nach erfolgter Beschlagnahme des Grundstückes kann gegenüber den die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigern nur dann Wirksamkeit entfalten, wenn die Bestimmungen der §§ 392, 1124, 1125 BGB nicht entgegenstehen. Nach Wirksamkeit der Beschlagnahmeanordnung gegenüber der Beklagten durch die am 18.01.2001 erfolgte Zustellung des Schreibens des Klägers vom 14.01.2001 sind auch vor der Beschlagnahme getroffene Verfügungen über den Pachtzins gegenüber den die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigern unwirksam, soweit sie sich auf einen späteren Zeitraum als den zum Zeitpunkt der wirksamen Beschlagnahme laufenden Kalendermonat und den Folgemonat beziehen, § 1124 Abs. 2 BGB. Soweit sich die o.g. schriftlichen und von der Beklagten behaupteten mündlichen Vereinbarungen zwischen ihr und dem Grundstückseigentümer X auf die Verpflichtung zur Zahlung von Pachtzins in dem streitgegenständlichen Zeitraum ab März 2001 beziehen, sind sie unwirksam. 12

a) 13

Die Voraussetzungen für eine von der Bestimmung des § 1124 Abs. 2 BGB ausgenommene vereinbarte Vorauszahlung von Pachtzinsansprüchen liegen nach dem Vorbringen beider Parteien nicht vor. Ausgenommen von der Regelung des § 1124 Abs. 2 BGB sind im Pachtvertrag selbst und nicht erst nachträglich vereinbarte Vorauszahlungen, wenn hiernach für die gesamte Vertragsdauer ein im voraus fälliger Betrag zu leisten ist. Die Beklagte hat jedoch nicht einen für die gesamte Vertragsdauer im voraus fälligen Betrag an den Grundstückseigentümer geleistet und leisten sollen. Vielmehr war der von ihr geschuldete Pachtzins während der gesamten Laufzeit des Pachtverhältnisses seit dem Jahre 1992 nach 14

Zeitabschnitten bemessen. In diesem Fall bleibt die Vorschrift des § 1124 Abs. 2 BGB selbst dann anwendbar, wenn die Zahlung des Pachtzinses vereinbarungsgemäß in einer Summe vorausentrichtet wird (Erman-Wenzel, BGB, 10. Aufl., § 1124 Rn. 6; Haarmeyer, Zwangsverwaltungsverordnung, § 6 Rn. 23 mit Hinweis auf BGH NJW 1998, 595 und OLG Hamm NJW-RR 1989, 1421; Soergel-Konzen, BGB, 12. Aufl., § 1124 Rn. 3).

b) 15

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen für eine zulässige und den 16
Zwangsverwaltungsgläubigern gegenüber wirksame Aufrechnung gegenüber
Pachtzinsansprüchen für die Zeit nach Beschlagnahme des Grundstückes unter dem
Gesichtspunkt eines die Anwendbarkeit des § 1124 Abs. 2 BGB ausschließenden
abwohnbaren Baukostenzuschusses nicht vor.

aa) 17

Nach der von der Rechtsprechung und einem Teil der Literatur vertretenen Auffassung wird 18
mit zum Teil unterschiedlichen dogmatischen Begründungen die Anwendbarkeit von § 1124
Abs. 2 BGB abgelehnt, wenn ein Mieter oder Pächter aufgrund vertraglicher Vereinbarungen
mit dem Vermieter oder Pächter die Miete oder sonstige Beiträge oder Leistungen zum
Zwecke des Auf- oder Ausbaus der Mietsache im voraus entrichtet und damit mit Mitteln des
Mieters oder Pächters ein Sachwert geschaffen wird, der dem Eigentümer und damit auch
den Grundstücksgläubigern zugute kommt (BGH MDR 1967, 297; BGHZ 15, 296; 16, 31; 37,
346; 53, 35; 16, 31; OLG Hamm ZMR 1987, 434; MDR 1987, 1034; OLG Frankfurt MDR
1983, 669 = KTR 1983, 489; Bub-Treier-Belz, Handbuch der Geschäfts- und
Wohnraummiete, 3. Aufl., VII Rn. 125; Erman-Wenzel, § 1124 Rn. 6; MK-Eickmann, BGB,
3. Aufl., § 1125 Rn. 6; Soergel-Konzen, § 1124 Rn. 4; Staudinger-Wolfsteiner, BGB, 12. Aufl.,
§ 1124 Rn. 20 ff.).

Danach ist nur dann von einem die Anwendbarkeit des § 1124 Abs. 2 BGB ausschließenden 19
anrechenbaren Baukostenzuschuß auszugehen, wenn die Zahlung bzw. Leistung des
Mieters vereinbarungsgemäß zur Erstellung, zum Ausbau oder zur Instandsetzung von
Räumen bestimmt ist, die Leistung zu diesen Zwecken tatsächlich verwendet worden ist, sie
sich im Sinne einer Besserstellung des Eigentümers und der Grundpfandgläubiger
werterhöhend auf das Grundstück ausgewirkt hat und schließlich die Verpflichtung zur
Leistung in Verbindung mit einem Mietvertrag festgelegt worden ist.

Soweit Teile der Literatur maßgeblich den Aspekt der Wertsteigerung für das Grundstück in 20
den Vordergrund stellen (vgl. MK-Eickmann, § 1125 Rn. 6), handelt es sich hierbei jedoch
gerade nicht um den einzigen tragenden Gesichtspunkt. Entscheidend kommt es auch darauf
an, daß der Rechtsgrund für die Zuwendung des Mieters oder Pächters der Miet- bzw.
Pachtvertrag selbst ist und die Verpflichtung zur Leistung ihren Grund gerade in dem
Mietverhältnis selbst haben muß (BGH MDR 1967, 297; BGHZ 16, 31, 36; 37, 346, 347, 352;
OLG Hamm, MDR 1987, 1033). Zwar kommt es für die Frage der Anrechenbarkeit des
Baukostenzuschusses nicht darauf an, ob genaue Verrechnungsabreden über die
Vorauszahlung bereits in dem ursprünglichen Mietvertrag selbst oder erst zu einem späteren
Zeitpunkt getroffen worden sind und wann die Parteien des Mietvertrages danach bei ihrer
Vereinbarung über die Vorauszahlung des Mietzinses diesen fällig gestellt haben (BGHZ 37,
346, 352, 353). Entscheidend bleibt aber, daß die Leistung von dem Mieter oder Pächter
gerade in seiner Eigenschaft als Mieter oder Pächter und nicht aus einem anderen
Rechtsgrund oder rechtsgrundlos erbracht worden ist. Dies setzt eine
Willensübereinstimmung zwischen den Parteien des Pachtverhältnisses über die Zielrichtung

der Zuwendung gerade als Baukostenzuschuß und eine damit zugleich vereinbarte Pachtzinsvorauszahlung voraus, auch wenn die Abrede über die Modalitäten einer Verrechnung der Leistung erst zu einem späteren Zeitpunkt noch wirksam getroffen werden kann. Fehlt es hieran, kann eine zunächst aus einem anderen Rechtsgrund oder rechtsgrundlos erfolgte Zuwendung nicht nachträglich mit Wirkung gegenüber dem Eigentümer, späteren Erwerbern und Grundpfandgläubigern als Baukostenzuschuß deklariert werden (OLG Hamm ZMR 1987, 434, 435). Ist die Leistung aufgrund eines anderen Rechtsgrundes erbracht worden, so richtet sich ein Anspruch auf Zahlung einer Gegenleistung für den Beitrag des Mieters nach diesem Rechtsverhältnis. Im Falle einer späteren Verknüpfung dieses Gegenleistungsanspruches mit dem Miet- oder Pachtverhältnis durch eine Verrechnungsabrede bleibt es dann bei der Anwendbarkeit des § 1124 Abs. 2 BGB mit der Folge der Unwirksamkeit dieser Verfügung gegenüber den Grundpfandgläubigern bzw. dem Zwangsverwalter. Gleiches gilt konsequenterweise dann, wenn die Leistung nicht vereinbarungsgemäß als Baukostenzuschuß im Sinne einer Mietzinsvorauszahlung erbracht worden ist und zu einem späteren Zeitpunkt zur Verrechnung gestellt wird, sondern ein sich nachträglich ergebender Anspruch des Mieters oder Pächters aus wertsteigernden Verwendungen auf die Mietsache verrechnet werden soll (Erman-Wenzel, § 1124 Rn. 1; a.A. wohl MK-Eickmann, § 1125 Rn. 6, der zumindest zurückhaltend abweichend von der Auffassung des Senats auch insoweit eine zulässige Aufrechnungsmöglichkeit unter Hervorhebung des Aspektes der Wertsteigerung bejaht).

bb) 21

Unter Beachtung dieser Grundsätze kommen als aufrechenbare Gegenforderungen allein die 22 von der Beklagten behaupteten und im Pachtvertrag vom 08.12.1999 genannten Baumaßnahmen mit einem Wert von 670.464,67 DM und einer im Bezug hierauf vereinbarten Verrechnung mit einem Betrag in Höhe von 8.000,00 DM monatlich und aus der Aufrechnungsvereinbarung vom 17.12.1999 die in dem Gesamtbetrag von 382.400,00 DM brutto enthaltenen Montageleistungen aus den Jahren 1997 und 1998 über insgesamt 132.390,00 DM, die sich nach der Behauptung der Beklagten wertsteigernd auf das Grundstück des Eigentümers X ausgewirkt haben sollen und hinsichtlich derer eine Verrechnung in Höhe eines Betrages von monatlich 5.340,00 DM brutto hat erfolgen sollen, als anrechenbare Baukostenzuschüsse in Betracht.

Bei dem in dem Gesamtbetrag von 382.400,00 DM aus der Aufrechnungsvereinbarung vom 17.12.1999 enthaltenen und den Wert der Montageleistungen von 132.390,00 DM 23 übersteigenden weiteren Teilbetrag bleibt es bei einer Unwirksamkeit der Aufrechnungsvereinbarung gegenüber den Grundpfandgläubigern bzw. dem Kläger, da dieser Betrag eine ursprünglich den Geschäftsführern der Beklagten zustehende und an die Beklagte abgetretene Darlehensrückzahlungsforderung gegenüber dem Grundstückseigentümer X und damit gerade keinen Baukostenzuschuß im Sinne der genannten Grundsätze betrifft.

(1) 24

Allerdings reichen auch die Aufrechnungsvereinbarungen mit Pachtvertrag vom 08.12.1999 25 und mit Vereinbarung vom 17.12.1999 für sich allein genommen nicht aus, um im Hinblick auf die nach der Behauptung der Beklagten wertsteigernden Leistungen zugunsten des Grundstücks des Eigentümers X eine auch nach Beschlagnahme wirksame Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen herbeiführen zu können. Da die Beklagte und der Grundstückseigentümer X mit den ursprünglichen schriftlichen Pachtverträgen aus den Jahren 1992 und 1995 weder Vereinbarungen über die Gewährung der Leistung als

Baukostenzuschüsse im Sinne einer Pachtzinsvorauszahlung noch Abreden über die Tilgung bzw. Verrechnung mit fälligen Pachtzinsansprüchen getroffen haben, sind die Verrechnungsabrede vom 08.12.1999 und 17.12.1999 als nachträgliche Vereinbarungen, nachdem auch nach dem Vorbringen der Beklagten sämtliche von ihr behaupteten Leistungen bereits vollständig erbracht waren, allein nicht mehr geeignet, die notwendige Verknüpfung der Leistung mit dem bestehenden Pachtvertrag herzustellen, um die Leistungsgewährung selbst als Baukostenzuschuß ansehen zu können.

(2) 26

Es ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch nicht feststellbar, daß die Parteien nach der in der Berufungsinstanz von der Beklagten aufgestellten Behauptung bereits vor Beginn der ersten Baumaßnahmen im Jahre 1993 im Büro des Grundstückseigentümers X eine wirksame und verbindliche Vereinbarung über die Zweckbestimmung der von der Beklagten zu erbringenden Ausbauleistungen als Baukostenzuschuß getroffen haben. 27

Zwar hat der Zeuge X bestätigt, daß die damaligen Geschäftsführer der Beklagten gegenüber ihrem Vater, dem Grundstückseigentümer X, Anfang der 90er Jahre und wohl im Jahre 1993 erklärt hätten, daß sie beabsichtigten, den Fahrzeugbetrieb auszubauen und bereits bei diesem Gespräch Einigkeit darüber erzielt worden sei, daß die Investitionen der Beklagten mit Pachtzinsansprüchen verrechnet werden sollten. 28

(a) 29

Unter Zugrundelegung dieser Angaben des Zeugen X bestehen zunächst zumindest nicht unerhebliche Zweifel daran, ob die Beklagte und der Grundstückseigentümer X eine spätere Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen anlässlich der Jahre 1993 geführten Gespräche bereits unbedingt und mit dem Willen, sich insoweit rechtlich zu binden, vereinbart haben. 30

Auch wenn aufgrund bestehender verwandschaftlicher Beziehungen zwischen den Geschäftsführern der Beklagten und dem Grundstückseigentümer X in anderen Zusammenhängen vertraglich bindende Absprachen mündlich getroffen sein mögen, wie dies der Inhalt der sich nur auf wenige Absprachen beschränkenden Pachtverträge aus den Jahren 1992 und 1995 nahelegen kann, erscheint es zwar denkbar, daß die Parteien auch im Hinblick auf die Vereinbarung eines Baukostenzuschusses eine wirksame und bindende Vereinbarung zu einer späteren Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen getroffen haben könnten. Allerdings verbleiben hieran auch unter Zugrundelegung des Inhaltes der Aussage des Zeugen X durchgreifende Zweifel. 31

Es ist weder von der Beklagten vorgetragen noch von dem Zeugen X bestätigt worden, daß zum Zeitpunkt der im Jahre 1993 geführten Gespräche bereits ausreichend konkretisiert in Aussicht genommen worden war, welche einzelnen Bauleistungen zu welchem Zeitpunkt in welchem Umfang mit welchen Materialien und zu welchem Preis durchgeführt werden sollen und ob von einer beabsichtigten Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen nur an der Bausubstanz selbst getroffene Maßnahmen oder auch solche, die der Schaffung von Betriebseinrichtungen, z.B. des Bremsenprüfstandes, dienen sollten mitumfaßt waren. Auch wenn der Zeuge X nach seinen Bekundungen von seinem Vater damit betraut gewesen sei, einzelne Baumaßnahmen der Beklagten zu erfassen und zu dokumentieren, läßt dies nicht zwangsläufig darauf schließen, daß sich der Grundstückseigentümer X im Hinblick auf eine Leistung der Beklagten zum Zwecke der späteren Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen bereits im Jahre 1993 rechtlich hat binden wollen, ohne den genauen Umfang und weitere Einzelheiten im Hinblick auf diese Maßnahmen zu kennen. In diesem Zusammenhang hat der 32

Zeuge X auch lediglich bestätigt, daß im Zusammenhang mit dem Ausbau des Fahrzeugbetriebes beispielhaft über den Zustand des Hofes und die Installation der Heizung und eines Bremsenprüfstandes sowie die teilweise Restaurierung der Hallen gesprochen worden sei. Dies läßt es zumindest nicht ausgeschlossen erscheinen, daß im Zeitpunkt der von der Beklagten behaupteten und von dem Zeugen X bestätigten Besprechung im Jahre 1993 eine zukünftige Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen als Gegenleistung für die baulichen Investitionen der Beklagten nicht schon rechtlich bindend vereinbart worden ist, sondern es eher im Sinne einer Absichtserklärung in Aussicht gestellt worden ist, zu einem späteren Zeitpunkt nach Durchführung der Maßnahmen eine Vereinbarung hierüber verbindlich zu treffen, wie es dann mit dem Pachtvertrag vom 08.12.1999 geschehen ist.

(b) 33

Unabhängig von der Frage, ob sich aufgrund des von dem Zeugen X bestätigten Inhaltes der im Jahre 1993 geführten Gespräche der Schluß auf eine verbindliche Vereinbarung der Leistung eines Baukostenzuschusses durch die Beklagte ziehen läßt, bestehen aber auch nicht unerhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Bekundungen des Zeugen. Diese Zweifel an der Überzeugungskraft der Angaben des Zeugen ergeben sich zum einen unter Berücksichtigung des weiteren Tatsachenvorbringens der Parteien und zum anderen aus dem weiteren Inhalt der Aussage des Zeugen X selbst. 34

Falls nach dem Inhalt der Aussage des Zeugen von der Begründung einer bindenden Vereinbarung auszugehen sein sollte, hätte es nahegelegen, eine solche bereits im Jahre 1993 getroffene Vereinbarung alsbald umzusetzen und eine Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen spätestens dann vorzunehmen, wenn einzelne Abschnitte der Baumaßnahmen, die die Beklagte nach ihren Behauptungen in den Jahren 1993 - 1997 vorgenommen hat, abgeschlossen waren. Demgegenüber hat die Beklagte jedoch den Pachtzins bis Ende des Jahres 1999 offensichtlich in voller Höhe an den Grundstückseigentümer X entrichtet und noch im Jahre 1995 einen weitergehenden Pachtvertrag abgeschlossen, der nunmehr einen Pachtzins in Höhe von 10.000,00 DM vorsah und ohne daß eine Verrechnungsvereinbarung hierbei erwähnt worden war. Spätestens zu diesem Zeitpunkt hätte es nahegelegen, eine ursprünglich bereits im Jahre 1993 bindend gewollte Vereinbarung nunmehr auch ausdrücklich zum Inhalt des in diesem Zeitpunkt abgeschlossenen schriftlichen Pachtvertrages zu machen. 35

Darüber hinaus hat die Beklagte die Aufwendungen für die Baumaßnahmen nach dem eigenen Vorbringen ihres Geschäftsführers im Termin zur mündlichen Verhandlung seit dem Jahr 1993 als Eigenleistungen auf einem fremden Grundstück als betriebliche Ausgaben zu ihren Gunsten steuermindernd in Ansatz gebracht. Auch dies steht der Annahme einer bereits im Jahre 1993 wirksam vereinbarten Zuwendung als Baukostenzuschuß entgegen. 36

Darüber hinaus haben die Parteien nach den Angaben des Geschäftsführers der Beklagten sich anläßlich der im Jahre 1993 geführten Gespräche offenbar keinerlei Gedanken darüber gemacht, ob und inwieweit der GmbH zufließende steuerliche Vorteile wieder ausgeglichen werden sollten, ab welchem Zeitpunkt eine Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen durchgeführt werden sollte und ob ggf. eine Verzinsung der Aufwendungen der Beklagten zu erfolgen hatte. 37

Im Zusammenhang mit der Vielzahl der in dem Zeitraum zwischen dem 02.12.1999 und dem 17.12.1999 getroffenen rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer X, der Beklagten, ihren Geschäftsführern und einer Frau B erscheint es nicht fernliegend, daß eine verbindliche Einigung über eine Leistungserbringung im 38

Zusammenhang mit dem bestehenden Pachtverhältnis erst im Zusammenhang mit dem am 08.12.1999 geschlossenen Pachtvertrag getroffen worden ist, als sich deutliche wirtschaftliche Schwierigkeiten auf Seiten des Grundstückseigentümers X abgezeichnet hatten.

Darüber hinaus ergeben sich durchgreifende Bedenken gegen die Überzeugungskraft der Bekundungen des Zeugen X aus dem Inhalt seiner weiteren Angaben. Bis auf die Tatsache, daß der Zeuge nach seinen Bekundungen die einzelnen von der Beklagten durchgeführten Baumaßnahmen auf Weisung seines Vaters erfaßt habe, hat er zu weiteren Randumständen im Zusammenhang mit der von ihm bestätigten Besprechung im Jahre 1993 und im Hinblick auf die weiteren Geschehensabläufe bis zum Jahre 1999 keinerlei weiterführende Angaben machen können. Insbesondere war es dem Zeugen nicht mehr gegenwärtig, ob anläßlich der Besprechung über eine Begrenzung des Investitionsvolumens gesprochen worden ist und ob seinem Vater im Hinblick auf einzelne Maßnahmen ein Widerspruchsrecht zustehen sollte, falls Maßnahmen unerwartet kostenträchtig werden würden oder ob eine Verzinsung des Investitionsvolumens angesprochen worden ist. Darüber hinaus hat der Zeuge keinerlei Angaben dazu machen können, warum eine Verrechnung mit Pachtzinsansprüchen tatsächlich nicht erfolgt ist. Schließlich hat er aus eigener Kenntnis keine Angaben zu dem Inhalt des im Jahre 1995 abgeschlossenen Pachtvertrages machen können und vermochte sich nicht daran zu erinnern, ob er anläßlich des Abschlusses des Pachtvertrages vom 08.12.1999 zugegen war und welche weiteren Vereinbarungen zwischen den Parteien im Jahre 1999 getroffen worden sind. Angesichts des damit eher als dürftig zu bezeichnenden Erinnerungsvermögens bzw. der Erinnerungsbereitschaft des Zeugen erscheint es auch nicht ausgeschlossen, daß seine Angaben zu der von ihm bestätigten Vereinbarung nicht Gegenstand seiner eigenen Erinnerung waren, zumal der Zeuge auch insoweit durch eigene einschränkende Äußerungen den Eindruck erweckt hat, daß er sich möglicherweise nicht mehr genau an diese Geschehensabläufe zu erinnern vermochte.

Da die Pachtverträge vom 01.01.1992 und vom 27.07.1995 die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit in sich tragen, waren an die Beweisführung der Beklagten im Hinblick auf einen im Zusammenhang mit den Pachtverträgen vereinbarten Baukostenzuschuß und eine damit verbundene Unvollständigkeit der in den schriftlichen Pachtverträgen niedergelegten Vereinbarungen strenge Anforderungen zu stellen (vgl. Bub/Treier/Heine II Rn. 767) und die sich entsprechend der vorangegangenen Ausführungen ergebenden Zweifel wirken sich daher zu Lasten der Beklagten aus.

Mangels wirksamer Vereinbarung eines von der Beklagten zu erbringenden Baukostenzuschusses greift der von der Beklagten erhobene Einwand der Aufrechnung gegenüber Pachtzinsansprüchen nicht durch und die Beklagte bleibt zur Zahlung der Pachtzinsansprüche für die Monate März und April 2001 an den Kläger als Zwangsverwalter des Grundstücks verpflichtet.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die weiteren prozessualen Nebenentscheidungen richten sich nach §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

III.

Der Senat hat die Frage der Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO geprüft und von einer Zulassung abgesehen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch zur Rechtsfortbildung oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine

Entscheidung des Revisionsgerichts erforderlich erscheint.

