

51

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 157 D;

ReichsheimstättenG § 26

Zur ergänzenden Auslegung eines 1940 geschlossenen Erbbau-Heimstättenvertrages (hier: Beteiligung des Siedlers an den Kosten einer Entwässerungsanlage für eine Kleinsiedlung).

BGH, Urt. v. 6. Juli 1989 - III ZR 35/88 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

51

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 35/88

Verkündet am:
6. Juli 1989
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

B [REDACTED],
vertreten durch das Bezirksamt T [REDACTED] von B [REDACTED],
Abteilung Personal und Verwaltung - Rechtsamt -,
T [REDACTED] Damm 165, B [REDACTED]

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. a) Hans K [REDACTED],
b) Silvia K [REDACTED] geb. S [REDACTED],
T [REDACTED] Weg 51, B [REDACTED],
2. a) Werner R [REDACTED],
b) Irmgard R [REDACTED] geb. S [REDACTED],
P [REDACTED] Weg 15, B [REDACTED],

WII

3. Brigitte S. [REDACTED] geb. B. [REDACTED],
H. [REDACTED] Weg 34, B. [REDACTED],
4. Hans-Jürgen W. [REDACTED],
P. [REDACTED] Weg 25, B. [REDACTED],
5. a) Lydia Wi. [REDACTED] geb. S. [REDACTED],
b) Monika Wi. [REDACTED],
T. [REDACTED] Weg 11, B. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -



Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 1989 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Dr. Engelhardt, Dr. Halstenberg und Dr. Wurm

für Recht erkannt:

Auf die Revision Berlins wird das Urteil des 24. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 25. November 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

B [REDACTED] ist Eigentümer eines in B [REDACTED]-M [REDACTED] belegenen Grundstücks, auf dem 1940 eine Stadtrandsiedlung in der Form von Reichsheimstätten mit 259 Siedlerstellen errichtet wurde. Das Siedlungsgebiet ist durch Privatstraßen erschlossen, es grenzt an die M [REDACTED] Allee, eine im Eigentum B [REDACTED]s stehende öffentliche Straße.

Die Siedlerstellen hat Berlin durch gleichlautende Erbbau-Heimstättenverträge an die Siedler ausgegeben, die ihre Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut haben. Zu diesen Siedlern gehören die Beklagten.

Die Häuser der Siedlung wurden durch Sickergruben entsorgt. Durch Bescheid vom 25. Juni 1979 ordnete die Bauabteilung des zuständigen Bezirksamtes gegenüber der Grundstücksabteilung an, zur Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung in den Straßen des Siedlungsgebietes Hauptentwässerungsleitungen mit Anschlußmöglichkeiten für die einzelnen Siedlerstellen zu schaffen und an das öffentliche Entwässerungssystem in der M [REDACTED] Allee anzuschließen. In Erfüllung dieser Anordnung ließ Berlin in der Zeit von 1980 bis 1983 in den Straßen der Siedlung einen Ringkanal bauen, der mit der öffentlichen Kanalisation verbunden ist und an den die einzelnen Siedlerstellen angeschlossen worden sind. Die Gesamtaufwendungen für den Bau der Ringleitung beziffert B [REDACTED] auf 2.793.412,33 DM. Diesen Betrag hat es auf 260 Stellen (259 Siedlerstellen und ein Festplatz) umgelegt, so daß auf jede Siedlerstelle

10.743,89 DM entfallen. Die Beklagten haben es abgelehnt, ihren Anteil zu bezahlen.

Berlin hat beantragt, die Beklagten zur Zahlung von jeweils 10.743,89 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung zu verurteilen. Zur Begründung hat es vorgetragen, der Anschluß der Siedlung an die öffentliche Entwässerung sei notwendig geworden, weil wegen des gestiegenen Wasserverbrauchs der Siedler die Kapazität der Sickergruben nicht mehr ausgereicht habe. Die Verpflichtung der Beklagten, die Herstellungskosten der Ringleitung anteilig mitzutragen, ergebe sich aus einer ergänzenden Auslegung der Erbbau-Heimstättenverträge.

Dem sind die Beklagten entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt B [REDACTED] seinen bisherigen Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Beklagten seien nicht verpflichtet, anteilig die Kosten der Herstellung des Schmutzwasser-Ringkanals zu tragen. Eine solche Verpflichtung - so hat es ausgeführt - könne im Wege der ergänzenden Auslegung den Erbbau-Heimstättenverträgen allenfalls dann entnommen werden, wenn der Bau dieser Leitung unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten unabwendbar gewesen wäre. Das aber sei nicht der Fall. Als öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft, der die öffentliche Aufgabe "Stadtentwässerung" obliege, könne sich Berlin nicht auf seine gleichzeitige Rechtsstellung als Privateigentümer des Siedlungsgebietes berufen. Zur Wahrung der Gleichbehandlung von Anliegern öffentlicher Straßen und von Anliegern privater Straßen des öffentlichen Verkehrs müsse gemäß Art. 3 Abs. 1 GG davon ausgegangen werden, daß B [REDACTED] die Kosten für die Erstellung des Ringkanals nicht auf die Siedler abwälzen könne. Im übrigen stellten diese Kosten keine unabwendbaren Aufwendungen für eine Gemeinschaftsanlage der Siedlung dar, da Berlin als Privateigentümer des Siedlungsgebietes die Anordnung vom 25. Juni 1979 in Ermangelung der Voraussetzungen für einen baurechtlichen Anschlußzwang gemäß § 58 Abs. 2 BauO Bln 1967 nicht habe hinzunehmen brauchen.

Diese Erwägungen begegnen durchgreifenden revisionsrechtlichen Bedenken.



II.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt eine ergänzende Auslegung der zwischen den Parteien bestehenden Erbbau-Heimstättenverträge, daß die Beklagten verpflichtet sind, die Kosten der Herstellung der Schmutzwasser-Ringleitung anteilig zu tragen.

1. Allerdings sind die Erbbau-Heimstättenverträge nicht schon deswegen vom Revisionsgericht selbst auszulegen, weil es sich um Formularverträge, d.h. um typische Vertragsbedingungen handelt. Typische Vertragsbedingungen unterliegen nur dann der freien Auslegung durch das Revisionsgericht, wenn mit ihrer Auslegung verschiedene Oberlandesgerichte befaßt sein werden (BGH Urteil vom 18. September 1963 - V ZR 169/61 = LM Nr. 66 zu § 549 ZPO). Das ist hier nicht der Fall. Die Vertragsbedingungen beziehen sich nur auf das Gebiet B[REDACTED]s und damit allein auf den Bereich des Kammergerichts.

2. Die tatrichterliche Auslegung von Vereinbarungen wie auch von Urkunden individuellen Inhalts unterliegt einer Nachprüfung im Revisionsrechtszug nur insoweit, als gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt sind oder als wesentlicher Auslegungstoff außer acht gelassen ist (BGH Urteil vom 30. November 1977 - VIII ZR 69/76 = WM 1978, 266 m.w. Nachw.).

Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht außer acht gelassen, daß es sich bei den Erbbaugrundstücken der Beklagten um Heimstätten im Sinne des Heimstättengesetzes vom

25. November 1937 (RGrBl I 1291, BGBl III 2 Nr. 2332-1) handelt, die zu einer Kleinsiedlung gehören. Das gesamte Siedlungsgebiet stand bei Ausgabe der Erbbau-Heimstätten an die Siedler im privaten Eigentum B[REDACTED]s. Für B[REDACTED] bestand keine rechtliche Notwendigkeit, das Privateigentum an den Straßen aufzugeben. Demgemäß sehen die Erbbau-Heimstättenverträge in § 9 Abs. 1 b eine wegerechtliche Unterhaltungspflicht und in § 9 Abs. 3 ein durch eine Grunddienstbarkeit zu sicherndes Wegerecht der Siedler vor. In § 14 der Verträge ist ausdrücklich eine Sonderregelung für den Fall des gewünschten Ausbaus von Siedlungswegen oder ihre Einbeziehung in das öffentliche Straßennetz vorgesehen. Angesichts dieser Vereinbarungen kann von einer "Flucht B[REDACTED]s in eine privatrechtliche Gestaltungsform zur Erschließung illegaler Finanzquellen" nicht gesprochen werden. Die vom Berufungsgericht für seine gegenteilige Auffassung herangezogene Senatsentscheidung in BGHZ 91, 84 ff ist hier nicht einschlägig. Angesichts der geschilderten besonderen wegerechtlichen Regelungen verbietet es sich auch, die Siedler mit Anliegern öffentlicher Straßen oder privater Straßen des öffentlichen Verkehrs gleichzustellen, wie es das Berufungsgericht unter Berufung auf Art. 3 Abs. 1 GG getan hat. Die privatrechtlichen Regelungen der Erbbau-Heimstättenverträge sind auf Dauer angelegt; von ihnen können sich die Parteien nicht ohne weiteres lösen.

Schon wegen dieser Mängel ist der Senat an das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts nicht gebunden.

3. Das Berufungsgericht ist offensichtlich davon ausgegangen, daß die Erbbau-Heimstättenverträge eine ausdrückliche

Regelung der Frage, ob die Beklagten als Siedler die Herstellungskosten der Schmutzwasser-Ringleitung anteilig zu tragen haben, nicht enthalten. Das begegnet keinen revisionsrechtlichen Bedenken.

4. Im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung sind die Erbbau-Heimstättenverträge jedoch dahin zu vervollständigen, daß die Beklagten anteilig zu den Kosten einer als Gemeinschaftsanlage der Siedlung erstellten Schmutzwasser-Ringleitung beizutragen haben. Der Senat kann diese Auslegung nach dem festgestellten Sachverhalt des angefochtenen Urteils selbst vornehmen, weil insoweit weitere tatrichterliche Feststellungen nicht mehr in Betracht kommen (st.Rspr., z.B. BGHZ 65, 107, 112).

a) Eine ergänzende Vertragsauslegung ist zulässig, wenn eine Vereinbarung der Parteien in einem regelungsbedürftigen Punkt fehlt. Dabei ist unerheblich, aus welchen Gründen die Parteien diesen Punkt offengelassen haben: Ob sie bewußt auf eine ins einzelne gehende Regelung verzichtet haben, ob die "Lücke" in der Vertragsregelung von Anfang an bestanden hat oder ob sie sich erst nachträglich als Folge des weiteren Verlaufs der Dinge ergeben hat. Bei einer erforderlichen Ergänzung des Vertragsinhalts ist darauf abzustellen, was die Parteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den von ihnen nicht geregelten Fall bedacht hätten (Senatsurteile vom 20. November 1975 - III ZR 112/73 = WM 1976, 251 und vom 19. Juni 1980 - III ZR 182/78 = WM 1980, 1258/59). Die Formbedürftigkeit

der Erbbau-Heimstättenverträge (s. § 11 ErbbauRVO) steht ihrer ergänzenden Auslegung nicht entgegen (vgl. BGH Urteil vom 12. Februar 1988 - V ZR 8/87 = BGHR BGB § 157 ergänzende Auslegung 3 = NJW 1988, 2099, 2100).

b) Im Zeitpunkt des Abschlusses der Erbbau-Heimstättenverträge hat ein Bedürfnis, für die Kleinsiedlung eine Abwasseranlage zu erstellen und diese an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, nicht bestanden. In den Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937 (RAnz Nr. 214 v. 16. September 1937), die in ihrer jeweils geltenden Fassung zum Bestandteil der Erbbau-Heimstättenverträge gemacht worden sind (§ 15 Abs. 2), hieß es in Nr. 8 Abs. 5, daß eine Kanalisation grundsätzlich nicht in Betracht komme. Die Siedler sollten das anfallende Schmutzwasser sammeln und gärtnerisch nutzbar machen. Das war auch schon in den Förderungsbestimmungen vom 21. April 1936 angeordnet worden (s. Anlage A unter B III, RArbBl I 1936, 139, 155). Dem trug auch das Bauordnungsrecht Rechnung. So konnte nach § 22 Nr. 3 BauO Berlin 1929 (ABl S. 1188) von einem Kanalanschlußzwang für Siedlungen mit Kleinhäusern auch dann abgesehen werden, wenn die Siedlungsgrundstücke an einer betriebsfähigen Entwässerungsleitung lagen (vgl. auch § 17 Nr. 3 PolVO v. 21. September 1931 - ABl S. 497).

c) Erst im Verlauf der Zeit sind die Anlage einer Entwässerungsleitung und die damit verbundene Frage, wer die Herstellungskosten einer solchen Anlage zu tragen habe, zu regelungsbedürftigen Punkten der Erbbau-Heimstättenverträge geworden. Infolge der veränderten Lebensweise der Siedler

(z.B. erhöhter Wasserverbrauch durch Wasch- und Spülmaschinen, Nachlassen der gärtnerischen Nutzung des Schmutzwassers) wurde die bisher geübte Art der Abwasserbeseitigung unzureichend. Bei zahlreichen Siedlern bildete sich der Wunsch nach einer Anpassung der Siedlung an modernere Wohnverhältnisse, und sie verlangten nach einem Kanalanschluß. Die einem Kanalanschluß etwa entgegenstehenden Bestimmungen vom 14. September 1937 (aaO) waren durch § 123 Abs. 5 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (BGBl I 523) aufgehoben worden. Die - hier durch eine ergänzende Vertragsauslegung zu schließende - "Lücke" der Erbbauheimstättenverträge hat sich mithin erst nachträglich als Folge des weiteren Verlaufs der Dinge ergeben.

d) Hätten die Parteien bereits bei Abschluß der Verträge diese Entwicklung bedacht, dann hätten sie - bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen - nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart, daß die Herstellungskosten einer gemeinschaftlichen Abwasseranlage von den Siedlern anteilig zu tragen sind:

Ziel der Verträge war es, gegen ein verhältnismäßig geringfügiges Entgelt Wohnraum und Gartenland als Erbbauheimstätten zur Verfügung zu stellen. Die Leistungspflicht Berlins wurde grundsätzlich auf die Überlassung eines bebauten Grundstücks in dem vorgegebenen Zustand beschränkt. Alle öffentlichen und privaten Lasten, Abgaben, Gebühren und Steuern, die die Erbbaugrundstücke betrafen, wurden auf die jeweiligen Erbbaurechtsinhaber umgelegt. Damit gingen verschiedene Vertragsregelungen einher, in denen Anlagen angesprochen wurden, die dem gemeinsamen Interesse aller Siedler

dienten und die Nutzbarkeit der Einzelgrundstücke ermöglichen oder verbessern sollten (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Sätze 1 und 2, § 9 Abs. 1 Buchst. b Satz 5). Die Verträge bestimmten, daß die Siedler für die im Siedlungsbereich liegenden Straßen verkehrssicherungspflichtig waren und Gemeinschaftsanlagen nach Möglichkeit auf Verlangen Berlins selbst zu erstellen, zu pflegen und zu unterhalten hatten. Wo Eigenleistungen im Hinblick auf solche Anlagen nicht in Betracht kamen, wurden pauschale Zahlungen vorgesehen, die bei Abschluß der Erbbauverträge grundsätzlich als kostendeckend angesehen wurden. Soweit die Vertragsparteien außergewöhnliche Aufwendungen ins Auge faßten, die den Rahmen der Pauschalzahlungen übersteigen konnten, wie z.B. Aufwendungen für die Errichtung einer Wassergewinnungsanlage oder für die Herstellung eines gemeinsamen Anschlusses an das öffentliche Frischwassernetz, vereinbarten sie eine zusätzliche, besondere Leistungspflicht der Siedler.

Demnach hätten die Parteien eine anteilige Kostentragungspflicht der Siedler auch für den Bau einer gemeinsamen Entwässerungsleitung vereinbart, wenn eine solche Baumaßnahme seinerzeit in Erwägung gezogen worden wäre. Eine dahingehende ergänzende Vertragsauslegung entspricht dem tragenden Vertragsgedanken, die Kosten gemeinsamer Einrichtungen, die den Siedlern zustatten kommen sollen, nicht Berlin, sondern der Siedlergemeinschaft aufzuerlegen. Sie tritt weder zu dem allgemeinen Vertragsinhalt in Widerspruch noch läuft sie darauf hinaus, etwas Neues, bisher im Grundsatz nicht Vorhandenes in den Vertrag einzuführen, sondern ergibt sich als selbstverständliche Folge aus dem Vereinbarungszusammenhang (vgl. BGH Urteil vom 25. Juni 1980 - VIII ZR 260/79 =

BGHZ 77, 301, 304; BGH Beschluß vom 30. Oktober 1984
- VIII ARZ 1/84 = BGHZ 92, 363, 370).

5. Die Pflicht der Siedler, die Herstellungskosten der gemeinsamen Entwässerungsanlage zu tragen, hängt nicht davon ab, daß der Bau des Ringkanals unabwendbar war. Für eine derartige Beschränkung geben die Verträge nichts her. So stellt die vertraglich geregelte Zahlungspflicht der Siedler im Fall des gemeinsamen Frischwasseranschlusses nicht auf einen Anschlußzwang ab, sondern allein auf die bloße Tatsache eines solchen Anschlusses. Es kann daher auch hier nur darauf ankommen, daß die Entwässerungsleitung als Gemeinschaftsanlage tatsächlich gebaut worden ist und nunmehr den Siedlern zur Verfügung steht. Eine Einschränkung wäre nach der Interessenlage allenfalls für den Fall in Betracht zu ziehen, daß der Kanalbau von Berlin ohne gebührende Rücksicht auf die Belange der Siedler ausgeführt worden wäre. Das ist indessen nicht der Fall. Bei dem von Berlin in den Straßen der Siedlung erstellten Abwasser-Ringkanal handelt es sich um eine infolge der veränderten Lebensweise der Siedler gebotene Gemeinschaftsanlage, die im wohlverstandenen Interesse der Siedler lag. Es gereicht Berlin nicht zum Nachteil, daß es als Grundeigentümer des Siedlungsgebietes den Bescheid des Bezirksamtes vom 25. Juni 1979 nicht angefochten hat. Der Bescheid ist vom Verwaltungsgericht im Urteil vom 11. Mai 1987 bestätigt worden.

6. Allerdings würde eine vertragliche Übernahme der Herstellungskosten für eine Entwässerungsanlage durch die Siedler nicht den Grundsätzen von Treu und Glauben entsprechen,

wenn Berlin als Gebietskörperschaft nach öffentlichem Recht gehalten wäre, für die Siedlung eine Entwässerungsanlage zu erstellen, ohne die Herstellungskosten auf die Siedler umlegen zu können. Für diesen Fall würde die Übernahme der Kosten nicht dem mutmaßlichen Willen der Siedler entsprechen, und Berlin hätte redlicherweise ein Übernahmeverlangen nicht stellen können.

Berlin ist indessen im Rahmen der ihm obliegenden Daseinsvorsorge, zu der auch die Abwasserbeseitigung rechnet, nicht verpflichtet gewesen, einen öffentlichen Entwässerungskanal (ohne die Möglichkeit einer Heranziehung der Siedler zu den Herstellungskosten) anzulegen. Zur Zeit der Gründung der Siedlung hat eine dahingehende Verpflichtung Berlins nicht bestanden, wie bereits oben unter 4 b) dargelegt. Auch später, als infolge der veränderten Lebensverhältnisse der Siedler sich die Anlage eines gemeinschaftlichen Entwässerungskanals für die Siedlung aufdrängte, ist eine öffentlich-rechtliche Pflicht der Gebietskörperschaft Berlin zur Anlage eines Entwässerungssystems nicht entstanden. Eine solche Verpflichtung kann auch aus § 123 BBauG nicht hergeleitet werden. Etwas anderes könnte im Blick auf den Grundsatz der Selbstbindung der Verwaltung gelten, wenn Berlin in anderen Heimstätten-Kleinsiedlungen mit vergleichbarer Struktur öffentliche Entwässerungsanlagen (ohne Kostenbeteiligung der Siedler) verlegt hätte. Dafür fehlt aber jeder Anhalt.

7. Demnach sind die Erbbau-Heimstättenverträge im Wege der ergänzenden Auslegung dahin zu vervollständigen, daß die

Siedler anteilig an den Kosten der als Gemeinschaftsanlage erstellten Schmutzwasser-Ringanlage beizutragen haben. Die entstandenen Kosten sind auf 260 Stellen (259 Siedlerstellen und ein Festplatz) gleichmäßig zu verteilen. Ob danach auf jeden Beklagten 10.743,89 DM entfallen, läßt sich nicht abschließend beurteilen. Die Beklagten haben die Höhe der von Berlin mit 2.793.412,33 DM angegebenen Gesamtherstellungskosten bestritten, und das Berufungsgericht hat dazu - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen.

8. Berlin kann andererseits aber nicht von den einzelnen Siedlern die auf sie entfallenden Kostenanteile sofort nach Abrechnung und in einem Betrag verlangen. Auch für die Ermittlung der - zu ergänzenden - Zahlungsweise ist auf den Parteiwillen abzuheben, wie er in den Verträgen zum Ausdruck gekommen ist. So ist in § 7 Abs. 2 Satz 1 für den Fall der gemeinsamen Frischwasserversorgung der Siedlung vorgesehen, daß die entstandenen Anlagekosten von den Siedlern nicht auf einmal aufgebracht werden müssen, sondern monatlich fortlaufend auf die einzelnen Siedlerstellen umzulegen sind. Zudem ist zu beachten, daß die Siedlerstellen als Erbbau-Heimstätten ausgegeben wurden und daß die Verträge daher vom Heimstättengedanken geprägt waren. Diesem Gedanken entsprach es, breiten, sozial schwächeren Bevölkerungskreisen mit Hilfe finanzieller Vergünstigungen den Erwerb von Grund und Boden zu ermöglichen und in seinem Bestand zu sichern (vgl. die Begründung zum Entwurf eines Reichsheimstättengesetzes, Reichsrats-Drucks. zu Nr. 40/1920 S. 1; Wormit/Ehrenforth, Reichsheimstättengesetz, 4. Aufl., § 21 Anm. 1 S. 164). Die

Zahlungsverpflichtungen der Siedler sollten grundsätzlich in erträglichen Grenzen bleiben. Davon ging auch das Preußische Ausführungsgesetz zum Reichsheimstättengesetz (GS 1924, S. 49) aus, in dessen § 9 die Möglichkeit vorgesehen war, Heimstätten ganz oder teilweise von den öffentlichen Beiträgen für Straßenbaumaßnahmen zu befreien. Darüber hinaus sollte nach den Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937 (aaO) unter Buchst. A Nr. 2 die Gesamtbelastung der Siedlerstelle in einem angemessenen Verhältnis zu dem Wirtschaftsertrag und dem sonstigen dauernden Einkommen des Siedlers stehen.

Mithin entspricht nur eine zeitlich gestreckte Inanspruchnahme der Siedler, die monatlich ratenweise zu erfolgen hat, einer angemessenen Abwägung der Interessen der Parteien. Welcher Tilgungszeitraum jeweils in Betracht kommt, bestimmt sich nach den wirtschaftlichen Verhältnissen der Siedler. Doch sollte - in Anlehnung an § 14 Satz 1 des Erbbau-Heimstättenvertrages von 1940 - ein Zeitraum von über zehn Jahren nicht in Betracht gezogen werden. Die zur Beurteilung dieser Fragen erforderlichen Feststellungen sind bislang nicht getroffen worden.

9. Nach alledem kann das angefochtene Urteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Da es sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist, muß es aufgehoben werden. Die Sache ist zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da noch weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind (s. oben II. 7).

Im weiteren Verfahren werden die Parteien auch Gelegenheit haben, ihr Vorbringen zu ergänzen. Zu bemerken ist, daß eine Verzinsung der Klageforderungen vor einer Festsetzung der Raten nicht in Betracht kommt (entspr. Anwendung von § 315 Abs. 3 BGB).

Krohn

Kröner

Engelhardt

Halstenberg

Wurm