

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 319; ZPO § 1025

Wird in einem Grundstückspachtvertrag mit langer Laufzeit vereinbart, daß bei grundlegender Änderung der Verhältnisse die noch nicht erbrachten Leistungen den veränderten Verhältnissen angepaßt werden sollen und, falls eine Einigung nicht zustande kommt, ein Sachverständiger die Leistungen verbindlich festzusetzen hat, so kann dem Sachverständigen als Schiedsgutachter auch die Entscheidung über die Frage übertragen werden, ob sich die Verhältnisse grundlegend geändert haben.

BGH, Urt. v. 17. Mai 1967 - VIII ZR 58/66 - OLG Frankfurt/M.
LG Frankfurt/M.

56

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 58/66

URTEIL

Verkündet am

17. Mai 1967

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der offenen Handelsgesellschaft in Firma J. S. F. [REDACTED] S. [REDACTED],
F. [REDACTED], vertreten durch ihren persönlich haftenden
Gesellschafter Diplom-Ingenieur Gerd F. [REDACTED] in F. [REDACTED],
F. [REDACTED]straße 1 - 13,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Kommanditgesellschaft in Firma Wilhelm von L. [REDACTED],
Stahlhoch- und Brückenbau, D. [REDACTED], vertreten durch ihre
persönlich haftende Gesellschafterin, Frau Erika von L. [REDACTED]
in D. [REDACTED], R. [REDACTED] Straße 21,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

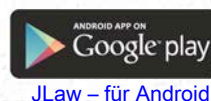
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 16. Februar 1966 wird auf Kosten der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Main) vom 2. Dezember 1964 uneingeschränkt zurückgewiesen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Fabrikgrundstücks mit aufstehenden Gebäuden in D[REDACTED]-W[REDACTED]. Durch "Grundstückspachtvertrag" vom 19. Juni 1953 verpachtete sie Grundstück und Gebäude an die Beklagte für einen jährlichen Pachtzins von 42.000 DM auf die Dauer von 5 Jahren, wobei sich der Vertrag zum jeweils 5 Jahre verlängern sollte, wenn er nicht unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist gekündigt wurde. Ferner verpachtete die Klägerin durch "Inventar-Pachtvertrag" vom selben Tage der Beklagten sämtliche Maschinen, Einrichtungen, Patente, Lizenzen und dergleichen für einen jährlichen Pachtzins von 8000 DM. Schließlich war in dem ebenfalls am selben Tage abgeschlossenen



"Mitarbeitervertrag" dem damaligen persönlich haftenden Gesellschafter der Klägerin eine Vergütung von 15.000 DM jährlich für die Dauer des Pachtvertrages zugesagt. Nach dessen Tode sollte seine Witwe eine Versorgungsrente von 10.000 DM jährlich erhalten. Nr. VII des Grundstücks-pachtvertrages ist überschrieben: "Änderung der Verhältnisse". Die Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

"Auch bei grundlegender Änderung der Verhältnisse, insbesondere einer unzumutbaren Verschiebung des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung soll der Pachtvertrag aufrecht erhalten bleiben. Die noch nicht erbrachten Leistungen sollen jedoch im gegenseitigen Einvernehmen den veränderten Verhältnissen angepaßt werden. Kommt eine Einigung nicht zustande, dann soll ein von der Industrie- und Handelskammer in D [REDACTED] zu bestimmender Sachverständiger die angemessenen Leistungen für beide Teile verbindlich, unbeschadet der Bestimmung des § 319 BGB, festsetzen."

Die Klägerin trat mehrmals mit dem Wunsch auf Erhöhung der Miete an die Beklagte heran. Diese lehnte jede Erhöhung ab. Bei dieser Gelegenheit stellte es sich heraus, daß die Parteien über die Auslegung der Nr. VII des Grundstückspachtvertrages unterschiedliche Auffassungen vertreten. Die Klägerin will sie dahin verstanden wissen, daß der Sachverständige auch festzustellen habe, ob eine grundlegende Änderung der Verhältnisse eingetreten sei. Dagegen meint die Beklagte, diese "Vorfrage" sei von dem ordentlichen Gericht zu entscheiden. Erst wenn eine gerichtliche Entscheidung dahin ergangen sei, daß das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung unzumutbar verschoben sei, habe der Sachverständige die angemessenen Leistungen zu ermitteln.

Da die Parteien sich über die Auslegung der Bestimmung nicht einigen konnten, hat die Klägerin Klage erhoben mit dem Antrage,

- "1. festzustellen, daß es Aufgabe des gemäß Ziffer VII des Grundstückspachtvertrages der Parteien vom 19.6.1953 von der Industrie- und Handelskammer in D[REDACTED] zu benennenden Sachverständigen ist, schiedsgutachtlich die Frage zu beantworten, ob sich die Verhältnisse i.S. der vorgenannten Vertragsbestimmung grundlegend geändert haben, und bejahendenfalls den der festgestellten Veränderung entsprechenden Pachtzins zu bestimmen.
2. (hilfsweise) festzustellen, daß sich die Verhältnisse i. S. der Ziffer VII des Grundstückspachtvertrages der Parteien vom 19.6.1953 für die Bemessung des Pachtzinses grundlegend geändert haben."

Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben.

Im Berufungsrechtszuge hat die Beklagte Widerklage erhoben mit dem Antrage

"festzustellen, daß sich die Verhältnisse im Sinne der Ziffer VII des Grundstückspachtvertrages der Parteien vom 19.6.1953 nicht zum Nachteil der Klägerin grundlegend geändert haben, und daß sich insbesondere das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht zum Nachteil der Klägerin in unzumutbarer Weise verschoben hat."

Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen, jedoch das Wort "schiedsgutachtlich" in dem von ihm neu gefaßten Urteilsausspruch fortgelassen, und die Widerklage abgewiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin erstrebt, verfolgt die Beklagte ihre im Berufungsrechtszuge gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht, das ein Feststellungsinteresse der Klägerin ohne Rechtsirrtum ausdrücklich bejaht, hat den Feststellungsantrag der Klägerin dahin verstanden, sie habe die allgemeine Feststellung begehrt, daß es Aufgabe des Sachverständigen sei, auch die Frage zu beantworten, ob sich die Verhältnisse im Sinne der Nr. VII des Grundstückspachtvertrages grundlegend geändert hätten. Diese Frage wird von den Parteien und dem Berufungsgericht als "Vorfrage" bezeichnet. Die Revision beanstandet nicht, daß das Berufungsgericht insoweit ein Feststellungsinteresse für gegeben hält. Sie macht jedoch geltend, daß über die "Hauptfrage", nämlich die Befugnis des Sachverständigen zur Festsetzung der angemessenen Leistungen für den Fall der Bejahung der "Vorfrage", zwischen den Parteien gar kein Streit bestehe, und meint, daß mindestens bezüglich der "Hauptfrage" die Klage wegen Fehlens des Feststellungsinteresses als unzulässig habe abgewiesen werden müssen.

In dieser Betrachtungsweise kann der Revision nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht hat den Antrag ersichtlich so aufgefaßt, daß eine einheitliche Feststellung verlangt wird, die sich auf den gesamten Inhalt der hier in Frage stehenden Vertragsbestimmung bezieht. Das läßt sich aus Rechtsgründen nicht beanstanden. In Wirklichkeit geht der Streit der Parteien gerade darum, ob die Nr. VII

des Grundstückspachtvertrages eine einheitliche Regelung enthält, die als Ganzes durch das Schiedsgutachten geklärt werden soll und, wie das Berufungsgericht meint, nicht willkürlich aufgeteilt werden darf, oder ob die von der Beklagten für richtig gehaltene Trennung der logisch sicherlich zwei besondere Fragen betreffenden Vereinbarung dem Willen der Parteien entspricht. Es enthält keinen Rechtsfehler, daß das Berufungsgericht das Feststellungsbegehren der Klägerin so auffaßte, wie es von ihr entsprechend ihrem sachlichen Vortrag gemeint war, und daß es daher die begehrte Feststellung als eine Einheit ansah, die sich auf den ganzen Inhalt der Nr. VII des Grundstückspachtvertrages bezog, ohne ihn in einzelne Elemente aufzuspalten.

Das Feststellungsinteresse für den von der Klägerin gestellten Antrag ist deshalb mit Recht bejaht worden.

2. In sachlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht der Auffassung der Klägerin gefolgt, daß der Sachverständige in seinem Gutachten auch die Frage zu beantworten habe, ob sich die Verhältnisse grundlegend geändert hätten und ob insbesondere das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung unzumutbar verschoben sei. Der Wortlaut der Bestimmung der Nr. VII ergebe, so führt es aus, nichts für den Standpunkt der Beklagten. Allerdings lasse sich durch Auslegung dieser Vertragsbestimmung keine eindeutige Klarheit gewinnen, aber der Parteiwille, wie er heute noch erkennbar sei, spreche entscheidend dafür, daß die Parteien sowohl die Bestimmung der Gegenleistung als auch die Beantwortung der "Vorfrage" dem Sachverständigen überlassen wollten. Zur Rechtfertigung seines Standpunkts bezieht sich das Berufungsgericht insbesondere auf folgenden Vorgang: Im ersten Entwurf des Grundstücks-

pachtvertrages, den der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten im zweiten Rechtszuge gefertigt hatte, war für die damalige Nr. VIII eine Fassung vorgeschlagen, die der Nr. VII des Vertrages bis auf eine unwesentliche Abweichung wörtlich entspricht. Zu diesem Entwurf hatte der damalige Bevollmächtigte der Klägerin, der inzwischen verstorbene Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED], in seinem Schreiben vom 24. Februar 1953 Stellung genommen. In diesem Schreiben heißt es zu Nr. VIII des Entwurfs:

"..., grundsätzlich ohne Bedenken. Es wird indessen zu überlegen sein, ob nicht näher präzisiert werden sollte, wann eine unzumutbare Verschiebung des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung als Voraussetzung für eine Anpassung der noch nicht erbrachten Leistungen vorliegt. Gerade hier können möglicherweise die Ansichten einmal weit auseinandergehen. Frage, ob die entsprechende grundlegende Feststellung ggf. dem ordentlichen Gericht zu überlassen wäre."

Aus dieser Stellungnahme des Rechtsanwalts Dr. H. [REDACTED] zieht das Berufungsgericht den Schluß, dieser sei davon ausgegangen, daß nach dem Wortlaut der Nr. VIII des Entwurfs (= Nr. VII des Grundstückspachtvertrages) der Sachverständige auch die Aufgabe habe, die entsprechende "grundlegende Feststellung" zu treffen, d.h., die streitige "Vorfrage" zu beantworten. Da in dem "gemeinsamen Entwurf", den die damaligen Bevollmächtigten der Parteien zusammen ausgearbeitet hatten und der mit nur unwesentlichen Änderungen zum Vertragstext erhoben wurde, dem im Schreiben vom 24. Februar 1953 des Rechtsanwalts Dr. H. [REDACTED] erhobenen Bedenken nicht Rechnung getragen wurde, müsse bezüglich des Parteiwillens, so führt das Berufungsgericht aus, angenommen werden, daß die "grundlegende Feststellung" dem Sachverständigen überlassen bleiben sollte. Der von der Beklagten hervorgehobene Umstand, daß die

Parteien bei der Abfassung des Vertrages sich darüber einig gewesen sein mögen, mit der in Nr. VII getroffenen Regelung die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage für anwendbar zu erklären, schließe nicht aus, deren Anwendung dem Sachverständigen und nicht den ordentlichen Gerichten zu übertragen. Zudem sprächen, so fährt das Berufungsgericht fort, auch Sinn und Zweck der Nr. VII eindeutig dafür, daß es Aufgabe des Sachverständigen sei, die sogenannte "Vorfrage" zu beantworten.

Diese Ausführungen greift die Revision erfolglos an.

a) Sie macht geltend, der vom Berufungsgericht aus dem Verhalten der damaligen Bevollmächtigten der Parteien gezogene Schluß sei nicht der einzig mögliche. Die Beklagte habe nämlich den Bevollmächtigten der Klägerin davon überzeugt, daß sich aus dem Entwurf nur das ergab, was Dr. H. [REDACTED] anstrebte. Der Vertragstext sei daher dahin zu verstehen, daß der Sachverständige nur über die "Hauptfrage", nicht aber über die "Vorfrage" entscheiden sollte.

Bei dieser Rüge läßt die Revision außer acht, daß es nicht darauf ankommt, ob der vom Berufungsgericht gezogene Schluß der "einzig mögliche" war. Es genügt vielmehr, daß er auch möglich ist, also nicht gegen allgemeine Auslegungsgrundsätze, Erfahrungssätze oder Denkgesetze verstößt. Einen solchen Rechtsfehler hat hier die Revision nicht aufgezeigt. In den Tatsachenrechtszügen war nicht vorgetragen, daß es der Beklagten gelungen sei, Dr. H. [REDACTED] davon zu überzeugen, der Entwurf des Bevollmächtigten der Beklagten habe den Sinn

gehabt, daß die Entscheidung der sogenannten "Vorfrage" den ordentlichen Gerichten überlassen bleiben sollte. Das Berufungsgericht brauchte deshalb eine solche Fallgestaltung seiner rechtlichen Beurteilung nicht zugrunde zu legen.

b) Ein Rechtsverstoß würde allerdings dann vorliegen, wenn das Berufungsgericht den ihm unterbreiteten Prozeßstoff nicht vollständig berücksichtigt und ausgewertet hätte. In dieser Hinsicht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht den erstinstanzlichen Schriftsatz der Beklagten vom 2. November 1964 und den darin enthaltenen Beweisantrag auf Vernehmung des zweitinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten der Beklagten als Zeugen unbeachtet gelassen habe. Hierzu war indes das Berufungsgericht berechtigt. Da im Berufungsrechtszuge der Beweisantrag weder ausdrücklich wiederholt, noch gerügt worden war, daß der Beweis im ersten Rechtszuge zu Unrecht nicht erhoben worden sei, liegt ein Verstoß des Berufungsgerichts gegen § 286 ZPO nicht vor (BGHZ 35, 103, 106). Wie sich aus dem Berufungsurteil (S. 9) ergibt, hat der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten im zweiten Rechtszuge lediglich hervorgehoben, ihm sei aus den damaligen Verhandlungen noch in Erinnerung, daß beide Parteien sich darüber einig waren, durch Nr. VII des Grundstücks-pachtvertrages sollten die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage für anwendbar erklärt werden. Diese Behauptung hat aber das Berufungsgericht zu Gunsten der Beklagten unterstellt. Es hat allerdings hieraus nicht den von der Beklagten für richtig gehaltenen Schluß gezogen, daß die Entscheidung über die sogenannte "Vorfrage" von den ordentlichen Gerichten zu treffen war. Dazu war es aber nicht verpflichtet. In der Tat ergibt sich aus dem Umstand, daß die Parteien darüber einig

waren, die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage für anwendbar zu erklären, kein Anhaltspunkt für die Beantwortung der Frage, wer festzustellen hatte, ob die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Grundsätze vorlagen.

c) Entgegen der Ansicht der Revision lassen sich auch zu Gunsten der Beklagten keine Schlüsse daraus ziehen, daß diese oder ihr Bevollmächtigter bei den Vertragsverhandlungen vor Abschluß des Vertragswerks der Parteien der Auffassung waren, die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage gehörten zum traditionellen Bereich der Rechtsprechung. Daß die Beklagte oder ihr Bevollmächtigter diese Auffassung bei den Vertragsverhandlungen der anderen Seite gegenüber erkennbar zum Ausdruck gebracht hatten, war im Rechtsstreit nicht behauptet worden. Auch die Revision macht dies nicht geltend. Hat aber die Beklagte auf dem von ihrem Bevollmächtigten angefertigten Entwurf der Nr. VII des Grundstückspachtvertrages beharrt und hat der Bevollmächtigte der Klägerin sich unter Zurückstellung der von ihm geäußerten Bedenken mit dieser Bestimmung einverstanden erklärt, so liegt der von dem Berufungsgericht gezogene Schluß durchaus nahe, die Vereinbarung in Nr. VII sei dahin zu verstehen, daß die Entscheidung der sogenannten "Vorfrage" nicht den ordentlichen Gerichten übertragen werden sollte, sondern daß dem Sachverständigen auch die Beantwortung dieser Frage oblag. Maßgebend ist nicht der von dem Erklärenden der Erklärung beigemessene aber nicht zum Ausdruck gekommene Sinn der Erklärung, sondern es kommt darauf an, wie der Erklärungsempfänger diese auffassen mußte. Hierauf hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß seine Entscheidung abgestellt. Ob die Beklagte sich bei der Abgabe der Erklärung über deren Inhalt geirrt

hatte und deshalb zur Anfechtung berechtigt gewesen wäre, bedarf keiner Prüfung. Die Beklagte hat eine Anfechtungserklärung nicht abgegeben, sie will vielmehr an dem Vertragswerk festhalten. Dann muß sie aber die Erklärung so gegen sich gelten lassen, wie sie nach Lage der Sache aufzufassen war.

d) Auch die von der Revision in diesem Zusammenhange hilfsweise erhobene Rüge der Verletzung der Aufklärungspflicht (§ 139 ZPO) greift nicht durch. Es handelt sich bei dem Vorbringen, das die Revision berücksichtigt wissen will, nicht, wie die Revision es darstellt, um die Zusammenfassung oder Erläuterung von bereits vorge-tragenem Tatsachenstoff, sondern um völlig neue Tatsachen-behauptungen, die im Revisionsrechtszuge nicht mehr in den Rechtsstreit eingeführt werden können. Für das Be- rufungsgericht bestand kein Anlaß, von dem Fragerecht Gebrauch zu machen, weil es nicht damit zu rechnen brauchte, daß die Beklagte, die in beiden Rechtszügen rechtskundig vertreten war, weitere Tatsachen vortragen wollte.

e) Lediglich um eine Hilfserwägung des Berufungsgerichts handelt es sich bei dem Hinweis, auch Sinn und Zweck der Nr. VII des Grundstückspachtvertrages sprächen eindeutig für die Auslegung, daß es Aufgabe des Sachverständigen sei, auch die sogenannte "Vorfrage" zu beantworten, weil andernfalls seine Tätigkeit allein darin bestehen würde, die von den ordentlichen Gerichten ermittelten Zahlen abzulesen und auf diese Weise die angemessene Leistung für beide Teile zu be- stimmen, so daß seine Tätigkeit damit funktionlos werden würde. Hierauf deutet schon die Einleitung der wiederge- gebenen Ausführungen mit den Worten: "im übrigen" hin. Es bedarf daher nicht der Prüfung, ob auch diese Erwägung des Berufungsgerichts einer rechtlichen Prüfung standhält oder ob sie, wie die Revision meint, gegen die Gesetze der Logik verstößt.

Die im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegenden Ausführungen des Berufungsgerichts über den Inhalt und die Bedeutung der Vereinbarung Nr. VII des Pachtvertrages halten somit einer rechtlichen Nachprüfung stand.

3. Das Berufungsgericht läßt offen, ob ein Sachverständiger, dessen Aufgabe, wie es unterstellt, die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage ist, die Funktion eines Schiedsgutachters oder eines Schiedsrichters ausübt. Es meint, es bestehe kein zwingender Anlaß zu der Annahme, daß die Parteien die Tätigkeit des Sachverständigen auf eine bloße schiedsgutachtliche Funktion beschränken wollten. Die Erwähnung des § 319 BGB in Nr. VII des Grundstückspachtvertrages bedeute nicht notwendig, daß der Sachverständige nur als Schiedsgutachter tätig werden könne. Es brauche deshalb auch nicht entschieden zu werden, ob die Beantwortung der sogenannten "Vorfrage" möglicherweise als schiedsrichterliche Tätigkeit zu beurteilen sei.

a) Die Revision rügt mit Recht, das Berufungsgericht habe nicht dahingestellt lassen dürfen, ob der Sachverständige als Schiedsrichter oder als Schiedsgutachter habe tätig werden sollen. Zwischen einem Schiedsvertrage und einer Schiedsgutachtenabrede besteht ein wesentlicher sachlicher Unterschied. Der Schiedsvertrag hat die Entscheidung des Rechtsstreits zum Ziele, während das Schiedsgutachtenabkommen auf die Feststellung von Tatbestandselementen gerichtet ist, ohne daß der Schiedsgutachter die abschließenden Folgerungen zieht, die sich aus der von ihm gegebenen Beantwortung für die endgültige Entscheidung ergeben (BGHZ 6, 335, 338). Die Vereinbarung

eines Schiedsvertrages bedeutet also grundsätzlich den Ausschluß des ordentlichen Gerichts von der Entscheidung, während eine Schiedsgutachtenabrede den Weg zu ihm nicht völlig versperrt und den Parteien die Möglichkeit offen läßt, gewisse Fehler des Schiedsgutachtens nachprüfen zu lassen (vgl. Habscheid, Das Schiedsgutachten in Festschrift für Heinrich Lehmann, Bd. 2, 789, 800 und Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen - KTS - 1964, 79, 88; 1963, 1, 12). Schiedsgutachtenabrede und Schiedsvertrag sind also wesensverschieden, und es kann keinesfalls unterstellt werden, daß eine Partei, die mit der Aufnahme einer Schiedsgutachtenabrede in ein Vertragswerk einverstanden ist, sich dann, wenn der Sachverständige nicht als Schiedsgutachter sondern nur als Schiedsrichter tätig werden kann, weil die von ihm zu beurteilende Frage einer schiedsgutachterlichen Feststellung nicht zugänglich ist, auch dem Schiedsspruch des Sachverständigen - unter grundsätzlichem Ausschluß jeder Nachprüfung durch die ordentlichen Gerichte - beugen will. Nur weil das Berufungsgericht diesen grundlegenden Unterschied zwischen Schiedsgutachtenabkommen und Schiedsvertrag nicht bedacht hat, glaubt es, ungeprüft lassen zu dürfen, welche Funktion der Sachverständige nach dem Willen der Parteien haben sollte, obwohl es davon ausgeht, daß die Entscheidung der sogenannten "Vorfrage" möglicherweise nur von einem Schiedsrichter getroffen werden konnte. An der hiernach erforderlichen Feststellung, welche Funktion die Parteien dem Sachverständigen übertragen wollten, fehlt es. Sie wird nicht durch die Erwägung ersetzt, es bestehe kein zwingender Anlaß zu der Annahme, daß die Parteien die Tätigkeit des Sachverständigen auf eine bloße schiedsgutachterliche Funktion beschränken wollten; sondern es hätte angesichts des Vortrags der Beklagten der Prüfung bedurft, ob die Vereinbarung der Parteien dahin auszu-

legen war, daß der Sachverständige bei der Beantwortung der sogenannten "Vorfrage" nicht als Schiedsgutachter, sondern als Schiedsrichter tätig werden sollte.

b) Der Rechtsfehler des Berufungsgerichts, das eine solche Feststellung des wirklichen Inhalts der Vereinbarung unterlassen hat, zwingt indes nicht zur Aufhebung des Berufungsurteils, denn der erkennende Senat ist in der Lage, die fehlende Würdigung der Vertragsbestimmung selbst durchzuführen (BGH Urt. v. 24. November 1951 - II ZR 51/51 - LM BGB § 133 (A) Nr. 2). Die ausdrückliche Anführung des § 319 BGB in Nr. VII des Grundstücks-pachtvertrages, auf die das Berufungsgericht nur deshalb kein wesentliches Gewicht legen zu müssen glaubt, weil es die von ihm angeführte Kommentarstelle (Baumbach/Lauterbach ZPO 28. - ebenso 29. - Auflage Grundz vor § 1025 ZPO Anm. 3 A) offenbar mißverstanden hat, ergibt mit voller Sicherheit, daß der Sinn der Vereinbarung der Parteien dahin ging, der Sachverständige solle hier nur als Schiedsgutachter und nicht als Schiedsrichter tätig werden. Bei der weiteren rechtlichen Würdigung muß daher, in Übereinstimmung mit der Ansicht der Revision davon ausgegangen werden, daß die Vereinbarung in Nr. VII dahin auszulegen ist, daß der Sachverständige nur Schiedsgutachter sein sollte und der Erlass eines Schiedsspruchs ~~nur~~ über sie sogenannte "Vorfrage" nicht in den Kreis der ihm übertragenen Aufgaben fiel.

c) Dann kommt es aber entscheidend auf die von dem Berufungsgericht offen gelassene Frage an, ob auch die Beantwortung der sogenannten "Vorfrage" durch einen Schiedsgutachter vorgenommen werden konnte. Der erkennende Senat hat bereits in seinem von dem Berufungsgericht ange-

fürten Urteil vom 4. März 1964 - VIII ZR 214/62
(LM BGB § 157 (A) Nr. 17 = NJW 1964, 1021 = WM 1964, 491)
zu erkennen gegeben, daß er zu der Bejahung dieser Frage
neigt. Er entscheidet sie nunmehr in diesem Sinne.

Das Berufungsgericht das gegen diese Lösung Bedenken
äußert, ist offenbar durch Ausführungen in dem Erläuterungs-
buch von Palandt (BGB 26. Aufl. § 317 Anm. 2 b aa) irre-
geführt worden. Dort wird bemerkt, daß ein Sachverständiger,
der bindend über das Vorhandensein der Untragbarkeit der
Fortsetzung eines Dauerschuldverhältnisses für einen Ver-
tragspartner zu entscheiden habe, insoweit eine schieds-
richterliche Aufgabe zu erfüllen habe. Diese Ansicht geht
zurück auf eine Anmerkung von Jonas (NJW 1937, 221) zu
RGZ 152, 201, in der näher dargelegt ist, daß die Frage,
ob der Fall der "Untragbarkeit" vorliegt, dem Schieds-
organ zur bindenden Entscheidung zugewiesen werden könne.
Insoweit handele es sich um eine echte Schiedsrichterauf-
gabe, und die Abrede sowie der Spruch seien in diesem
Punkte nur wirksam, wenn sie den Erfordernissen des
10. Buches der Zivilprozeßordnung genügten. Sowohl Palandt
als auch Jonas stellen also darauf ab, ob das "Schieds-
organ" (hier also der Sachverständige) zur "bindenden"
Entscheidung über die sogenannten "Vorfrage" berufen ist.
Das ist aber, wie bereits ausgeführt ist (oben unter a),
nur dann der Fall, wenn das Schiedsorgan unter Ausschluß
des ordentlichen Gerichts über die Frage durch Schieds-
pruch endgültig zu entscheiden hat, nicht aber dann,
wenn den Parteien die Möglichkeit geblieben ist, die von
dem Schiedsorgan getroffene Entscheidung gemäß § 319 BGB
wenigstens auf gewisse Fehler durch das ordentliche Ge-
richt überprüfen zu lassen. Hier ist diese Befugnis nach
dem Wortlaut der Nr. VII gegeben, so daß das Gutachten

des Sachverständigen auch über die sogenannte "Vorfrage" kein Schiedsspruch sein kann. Liegt es also so, daß der Sachverständige über die "Vorfrage" nicht bindend im Sinne eines Schiedsspruchs zu entscheiden hat, so stehen die von Palandt und Jonas angestellten Erwägungen der Annahme nicht entgegen, daß der Sachverständige auch über die Vorfrage nur ein Schiedsgutachten, nicht aber einen Schiedsspruch abzugeben hatte.

d) Damit ist allerdings noch nicht das Bedenken der Revision ausgeräumt, daß durch Betrauung mit der Entscheidung der sogenannten "Vorfrage" der Aufgabenkreis eines Schiedsgutachters überschritten werden würde. Wäre es richtig, daß einem Schiedsgutachter die Beantwortung der Frage, ob sich die Verhältnisse im Sinne der Nr. VII des Grundstückspachtvertrages grundlegend geändert haben, überhaupt nicht übertragen werden konnte, so müßte die Revision Erfolg haben. Der erkennende Senat vermag indes der von der Revision vertretenen Auffassung nicht zu folgen. Selbst wenn die Ansicht von Habscheid (KTS 1964, 88, 89), daß jedes Schiedsobjekt auch Objekt einer Schiedsgutachtenvereinbarung sein könne, als zu weitgehend angesehen wird, so ist doch jedenfalls seit langem anerkannt, daß sich die Tätigkeit des Schiedsgutachters nicht auf die Ermittlung einzelner Tatbestandsmerkmale zu beschränken braucht, sondern daß ihm auch deren rechtliche Einordnung übertragen werden kann (RGZ 152, 201, 204; BGH Urteil vom 18. Februar 1955 - V ZR 110/53 - LM ZPO § 1025 Nr. 8 = NJW 1955, 665; vgl. auch Sieg, VersR 1965, 629, 631). Es mag sein, daß im Ergebnis die Stellung eines Schiedsgutachters der eines Schiedsrichters sehr ähnlich sein kann. Das ändert aber nichts daran, daß es nicht ausgeschlossen ist, dem Schiedsgutachter auch eine rechtliche Beurteilung zu übertragen, von der die von ihm zu treffende Tatsachenfeststellung in der Weise abhängt, daß diese ohne vor-

herige Beantwortung der vorgreiflichen Rechtsfrage nicht vorgenommen werden kann. So liegt es aber hier. Der Sachverständige soll die angemessenen Leistungen festsetzen, die den veränderten Verhältnissen angepaßt sind. Um diese Aufgabe zu erfüllen, muß notwendig zunächst die Frage beantwortet werden, ob sich die Verhältnisse grundlegend geändert haben. Ihre Beantwortung einem Schiedsgutachter zu übertragen, ist rechtlich möglich. Sie entspricht nach der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts dem Willen der Vertragsparteien. Es unterliegt daher keinen rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht die dem Antrage der Klägerin entsprechende Feststellung getroffen hat.

4. Bemerkt sei noch, daß es Aufgabe des Schiedsgutachters sein wird, bei der Erstattung seines Gutachtens auch soweit es sich auf die Beantwortung der sogenannten "Vorfrage" bezieht, die gesamten Umstände zu berücksichtigen. Es darf beispielsweise nicht außer Betracht bleiben, daß die Beklagte außer den im Grundstückspachtvertrage übernommenen Mietzahlungen noch weitere Leistungen zu erbringen hat, die mit der Pachtung in engem Zusammenhang stehen. Das gilt insbesondere auch für die an die Witwe des früheren persönlich haftenden Gesellschafters zu erbringenden Leistungen. Außerdem kann hierbei den Behauptungen der Beklagten Bedeutung zukommen, daß sie erhebliche Aufwendungen für die gepachteten Gebäude gemacht habe.

Da der Hauptantrag der Klage begründet ist, ist die Widerklage mit Recht abgewiesen worden.

Die im Ergebnis erfolglose Revision muß somit zurückgewiesen werden. Jedoch erscheint es angebracht, um klarzustellen, daß der Sachverständige auch die "Vorfrage" als Schiedsgutachter zu beantworten hat, das Urteil des Landgerichts, in dem dies ausgesprochen war, wiederherzustellen. Die Beklagte ist hierdurch nicht beschwert, weil sie besonderes Gewicht darauf gelegt hat, daß der Sachverständige nicht als Schiedsrichter tätig werden soll.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier