

2346 092 78

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB §§ 317, 319; ZPO § 1025; GVG § 13;
GrundG Art 92, 103

Rechtssatz: Die Vertragsparteien können dann wirksam vereinbaren, dass ein Schiedsgutachten über einzelne Tatumsstände ihrer Rechtsbeziehungen auch unter ihrer rechtlichen Beurteilung durch eine Behörde erstattet werden soll, wenn deren Begutachtung nicht eine gesetzlich geregelte Zuständigkeit entgegensteht und die Gefahr einer Interessenkollision nicht vorliegt. Eine solche Vereinbarung führt nicht zum Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges und verletzt nicht den Grundsatz der Teilung der Gewalten.

Aktenzeichen: V ZR 110/53

Urteil des BGH vom 18. Februar 1955

LG Köln

OLG Köln

V ZR 110/53

Verkündet
am 18. Februar 1955
Hoffmeister, Justizangest.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Bauunternehmers Ernst T. [REDACTED] in K. [REDACTED],
A. [REDACTED] weg [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die G. [REDACTED] Aktiengesellschaft für W. [REDACTED]
in K. [REDACTED], H. [REDACTED], vertreten durch ihren Vorstand,
Dr. Carl S. [REDACTED], Reg. Baurat a. D. Herbert N. [REDACTED],
Dr. Emil N. [REDACTED], alle in K. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]
Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 18. Februar 1955 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Dr. Oechler, Dr. Piepenbrock, Dr. Großmann und
Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des
7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom
29. Juni 1953 aufgehoben. Die Sache wird zu ander-
weiter Verhandlung und Entscheidung an das Berufungs-
gericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung
über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen
wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin hat auf dem Grundstück Band [REDACTED] Blatt 3591 des Grundbuchs von L [REDACTED] (Parzelle 148,20 Kartenblatt 121 der Gemarkung W [REDACTED] S [REDACTED]) eine Kleinsiedlung i.S. des II.Kapitels des Vierten Teils der dritten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen vom 6.Oktober 1931 (RGBl I, 537, 551; nachstehend "3.NotVO") erbaut. Das Grundstück ist 600 qm gross und hat einen Einheitswert von 4.500 DM.

Sie verkaufte als Trägerin diese Kleinsiedlung durch notariell beurkundeten Kauf- und Übereignungsvertrag vom 31.Juli 1939 unter gleichzeitiger Auflassung je zur Hälfte an den Beklagten und seine zunächst mitbeklagte damalige Ehefrau. Der Kaufpreis betrug 3.620 RM, wovon 720 RM auf den Grund und Boden (1,20 RM je Quadratmeter) und 2.900 RM auf das Gebäude entfielen.

Der Vertrag enthält u.a.folgende Bestimmungen:

- "§ 8 c Die Siedler (Beklagten) haben das Grundstück dauernd ordnungsgemäss als Kleinsiedlung ... gärtnerisch und als Kleintierhalter zu bewirtschaften und selbst zu bewohnen ...
- § 8 d Zur Veräusserung ... des Grundstücks ... sowie zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebs auf dem Grundstück bedürfen die Siedler der schriftlichen Zustimmung des Trägers (Klägerin) ...
- § 10 Für die Zeit nach der Auflassung behält sich der Träger auf die Dauer von 60 Jahren das Recht zum Wiederkauf des Grundstücks vor. Es ist unbeschadet des Rechts, die Einhaltung des Vertrages zu verlangen, zum Wiederkauf be-



rechtigt, wenn die Siedler ...

1. gegen die Bestimmungen des § 8 verstossen oder
2. sich als ungeeignet zu Kleinsiedlern oder unwürdig erweisen ...

Der Träger kann die Ausübung des Wiederkaufsrechts nur innerhalb von drei Monaten erklären, nachdem ihm das zur Ausübung berechtigende Ereignis bekanntgeworden ist.

§ 11 Als Wiederkaufpreis hat der Träger ... höchstens den Betrag zu zahlen, der sich bei Zugrundelegung des für den Boden nach Maßgabe des § 2 festgesetzten Betrages unter Hinzuziehung des noch vorhandenen Wertes von Baulichkeiten oder Verbesserungen ergibt.

§ 12 Bei Streit

1. darüber, ob die Siedler ... sich als unwürdig oder ungeeignet erwiesen haben, namentlich, ob sie ihre Stelle ordnungsgemäss als Kleinsiedlung bewirtschaftet haben,

2. über die Höhe des Wiederkaufpreises

soll ein Schiedsgutachten der für die Bewilligung von Reichsdarlehen oder Reichsbürgschaften zuständigen Behörde entscheidend sein. Das Schiedsgutachten ist auch für die Gerichte bindend, es sei denn, dass besondere Gründe eine abweichende Beurteilung erfordern.

§ 15 Die Siedler übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken."

Die damalige Ehe des Beklagten ist aus seiner Alleinschuld seit 11. Oktober 1946 rechtskräftig geschieden. Zufolge einer Regelung im Verfahren nach der Hausratsverordnung wurde für jeden der geschiedenen Eheleute eine selbständige Wohnung im Grundstück geschaffen.

Der Beklagte hat wieder geheiratet und bewohnt mit seiner zweiten Ehefrau sowie einem Kind aus dieser Ehe einen Teil der Stelle. Seine geschiedene Frau bewohnt

mit dem gemeinsamen Sohn von ihr und dem Beklagten den anderen Teil.

Die Klägerin hat mit der am 3. Dezember 1949 dem Beklagten und seiner geschiedenen Frau zugestellten Klage das Wiederkaufsrecht nach § 10 des Vertrags ausgeübt.

Sie hat behauptet, der Beklagte und seine geschiedene Frau hätten gegen die Vertragsbestimmungen verstossen und sich als Siedler ungeeignet erwiesen. Entgegen § 8 des Vertrages betreibe der Beklagte ein Baugeschäft auf der Siedlung und verwende sein Gartengelände als Lagerplatz. Davon abgesehen seien aber die Verhältnisse auf der Stelle infolge der starken Feindschaft zwischen den geschiedenen Eheleuten untragbar geworden. Der Siedlungsbau weise Schäden auf, die nur deshalb nicht behoben würden, weil jeder der Beteiligten die Verantwortung hierfür dem anderen zuschiebe. Die Teilung der Stelle auf zwei Familien, die jede für sich Anspruch auf die ganze Siedlung erhebe, stehe an sich schon mit den Grundsätzen und wirtschaftlichen Zielen der Kleinsiedlung nicht in Einklang. Sie (die Klägerin) habe deshalb die Entscheidung der (nach § 12 des Vertrags) zuständigen Stelle, des Regierungspräsidenten in Köln eingeholt. Dieser habe am 6. April 1949 zugestimmt, dass sie das Wiederkaufsrecht nach § 10 des Vertrags ausübe. Sie habe geglaubt, dem Beklagten und seiner geschiedenen Frau zunächst noch Gelegenheit geben zu müssen, die Kleinsiedlung wieder in vertragsmässigen Zustand zu versetzen. Nachdem dies nicht geschehen sei, sehe sie sich nunmehr zum Wiederkauf der Stelle gezwungen.

Die Klägerin hat demgemäss beantragt, den Beklagten und seine geschiedene Frau als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Kleinsiedlung auf ihre Kosten Zug um Zug gegen Zahlung von 4.688,73 DM an sie (Klägerin) aufzulassen.

Im Laufe des ersten Rechtszuges hat die Klägerin ein Schiedsgutachten des Regierungspräsidenten in Köln vom 21. Februar 1950 vorgelegt. Dieses spricht gemäss § 12 des Vertrages aus, die Siedler hätten gegen § 8 des Vertrages verstossen und die Klägerin sei gemäss § 10 daher zum Wiederkauf berechtigt. Abschliessend schlägt der Regierungspräsident noch vor, die Stelle zunächst probeweise für drei Jahre der geschiedenen Frau des Beklagten zu überlassen.

Der Beklagte und seine geschiedene Frau haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Beide haben geltend gemacht, die Klägerin habe ihr Recht nicht innerhalb der Dreimonatsfrist des § 10 Abs 2 des Vertrages, mithin verspätet ausgeübt. Ebenso haben sich beide gegen die Berechtigung des Anspruchs der Klägerin gewandt.

Der Beklagte hat insbesondere bestritten, dass die Tatsache seiner Ehescheidung und die nach der Hausratsverordnung, also auf gesetzlicher Grundlage, durchgeführte Wohnraumteilung dazu führen könnten, die Siedler als solche ungeeignet erscheinen zu lassen. Er hat sich weiter darauf berufen, nach Verlust aller Existenzgrundlagen als Mitglied des Antifaschistischen Schutzbundes in der Zeit des Nationalsozialismus und nach Rückkehr aus der Gefangenschaft im Jahre 1946 mit grösster Mühe eine bescheidene Lebensstellung als Bauunternehmer

im kleinsten Rahmen aufgebaut zu haben. Vortübergehend habe er dabei in geringem Umfange Baustoffe auf einem kleinen Teil des Grundstücks gelagert. Im übrigen habe er die Stelle mustergültig bewirtschaftet und die im Kriege am Gebäude wie an allen Siedlungshäusern eingetretenen Schäden unter Berücksichtigung der Schwierigkeiten der Nachkriegszeit nach besten Kräften beseitigt. Für das Verhalten seiner geschiedenen Frau aber könne er nicht verantwortlich sein. Es komme hinzu, dass alles auf der Stelle Geschaffene fast ausschließlich auf seinem Fleiss und seinen Mitteln beruhe. Das Verlangen der Klägerin sei auch aus sozialen Gründen nicht gerechtfertigt.

Das Schiedsgutachten hat der Beklagte für offenbar unbillig im Sinne des § 317 BGB und demgemäss aus den in § 12 des Vertrages vorgesehenen besonderen Gründen nicht für verbindlich bezeichnet.

Er hat sich auch gegen die zu niedrige Höhe des Wiederkaufspreises gewandt.

Die Klägerin ist dem Vortrag des Beklagten entgegengetreten. Insbesondere hat sie auch die Auffassung vertreten, ein Verlust ihres Rechts durch Fristablauf käme nicht in Frage. Denn der Beklagte habe auf der Siedlerstelle einen vertragswidrigen Dauerzustand geschaffen, der für die Klägerin täglich eine neue Frist für die Ausübung ihres Wiederkaufsrechts beginnen lasse, solange er anhalte.

Das Landgericht hat den Angestellten B. der Klägerin als Zeugen vernommen. Dieser hat es als möglich hingestellt, dass die Baumaterialien seit Anfang 1950 geräumt seien, und als entscheidenden Grund für das Vor-

gehen der Klägerin die Verhältnisse zwischen den beiden früheren Eheleuten bezeichnet. "Seit nach dem Kriege" seien ihm diese bekannt gewesen und seit 1949 sei ihm bekannt, dass sich dies auf den unmittelbaren Siedlerzweck auswirke.

Das Landgericht hat gegen beide damals Beklagte nach dem Klagantrag erkannt.

Beide Beklagte haben Berufung eingelegt, die geschiedene Frau des Beklagten hat ihr Rechtsmittel jedoch vor seiner Begründung zurückgenommen.

Der Beklagte hat seinen Abweisungsantrag weiter verfolgt und hilfsweise gebeten, seine Verurteilung Zug um Zug gegen Zahlung eines in das Ermessen des Gerichts gestellten Betrags, mindestens aber von 8.000 DM abhängig zu machen.

Die Klägerin hat um Zurückweisung des Rechtsmittels des Beklagten mit der Maßgabe gebeten, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Auflassung der Kleinsiedlung Zug um Zug gegen Zahlung von 6.586,35 DM an die (geschiedenen) Eheleute T. [REDACTED], zur Bewilligung der Eintragung der Klägerin als Eigentümerin im Grundbuch und zur Herausgabe der Parzelle zu verurteilen.

Der Beklagte hat seine Einwendungen gegen das Schiedsgutachten vom 21. Februar 1950 noch weiter begründet und es auch als in sich widerspruchsvoll bezeichnet. Er hat sich auch erneut gegen den von der Klägerin angesetzten Wiederkaufspreis als viel zu niedrig gewandt, weil heute die Bodenpreise um das Sieben- bis Achtfache höher als zur Zeit der Ausarbeitung des Vertrages im Jahre 1932 lägen und seine Wertverbesserungen nicht berücksichtigt seien.

Der Beklagte hat ein neues Schiedsgutachten des Regierungspräsidenten vom 10. Mai 1951 vorgelegt. In diesem ist ausgeführt, die Klägerin beabsichtige, die Stelle dem Beklagten probeweise zu übertragen, und werden die Gründe der Klägerin angeführt, die es ihr heute angeraten erscheinen liessen, diese Möglichkeit ins Auge zu fassen. Das Schiedsgutachten wägt dann die im einzelnen in Betracht kommenden Gründe selbst ab, stellt fest, dass hinsichtlich der Bewirtschaftung der Stelle beide Altsiedler ebenbürtig seien und kommt auf Grund der Scheidung der Ehe des Beklagten aus seiner Schuld zu dem Ergebnis, dass die Siedlung der geschiedenen Frau des Beklagten zu übertragen wäre, wobei zweckmässigerweise eine erneute Probezeit einzulegen sei.

Die Klägerin hat zu diesem neuen Schiedsgutachten darauf hingewiesen, dass es die Bedeutung des Gutachtens vom 21. Februar 1950 nicht beeinträchtigt. Das erste Schiedsgutachten behandle die Frage, ob ihr Wiederkaufsrecht begründet sei. Das zweite spreche sich darüber aus, wem nach vollzogenem Rückkauf die Siedlerstelle zugesprochen werden solle. Damit habe aber der vorliegende Rechtsstreit nichts zu tun.

Sie hat sodann ein weiteres Schiedsgutachten des Regierungspräsidenten vom 25. September 1952 gemäss § 12 Nr 2 des Vertrages beigebracht, das den Wiederkaufspreis auf 6.586,35 DM festsetzt.

Der Beklagte hat diese Bewertung noch als zu niedrig bezeichnet.

Auf Veranlassung des Berufungsgerichts hat der Regierungspräsident am 11. Mai 1953 erklärt, das Schiedsgutachten vom 25. September 1952 aufrechtzuerhalten.

Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels des Beklagten seine Verurteilung zur Auflassung der Kleinsiedlung von einer Zahlung Zug um Zug seitens der Klägerin von 6.586,35 DM zur Verfügung des Beklagten und seiner geschiedenen Frau abhängig gemacht und den Beklagten weiterhin verurteilt, die Eintragung der Parzelle im Grundbuch auf den Namen der Klägerin zu bewilligen und die Parzelle an sie herauszugeben.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage ihm gegenüber. Hilfsweise bittet er um Zurückverweisung.

Die Klägerin will die Revision zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

I.

Obwohl nur der Beklagte das Urteil des Landgerichts mit einem Rechtsmittel angegriffen hat, hat das Berufungsgericht zwei neuen Anträgen der Klägerin entsprochen und das erstinstanzliche Urteil insoweit zum Nachteil des Beklagten abgeändert. Soweit es ihn dabei auch zur Bewilligung der Verlautbarung des Eigentumswechsels im Grundbuche verurteilt hat, mögen Bedenken von vornherein ausscheiden. Denn in dieser Verurteilung kann ohne Zwang eine blosse Klarstellung bzw. unselbständige Ergänzung des von Anfang an erfolgten Auflassungsbegehrens erblickt werden. Dagegen stellt das Verlangen auf Herausgabe des Grundstücks einen neuen, im ersten Rechtszug nicht geltendgemachten Anspruch dar, der überdies noch

den Streitgegenstand erweitert. Denn die Auflassung und Grundbuchverlautbarung werden nur in Ansehen der ideellen Hälfte des Grundstücks begehrt; zur Herausgabe ist dagegen der Beklagte in Ansehen des ganzen Grundstücks - vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus folgerichtig - verurteilt. Miteigentum am Grundstück zu Bruchteilen hat nicht auch Mitbesitz zu Bruchteilen zur Folge. Vielmehr erfasste der gemeinschaftliche Besitz das ganze Grundstück. Die Vereinbarung der Siedler nach der Zehescheidung über die reale Teilung des Wohnraumes und der Nutzungsfläche der Stelle führte nur zur Begrenzung des unmittelbaren Besitzes jedes von ihnen auf die Hälfte des Grundstückes. Da aber jeder der beiden seinen unmittelbaren Besitz aus der eigenen Eigentumsmitberechtigung und der des anderen herleitet, ist der Beklagte unmittelbarer Besitzer der von ihm innegehabten (realen) Hälfte des Grundstücks und mittelbarer Besitzer der von seiner geschiedenen Frau bewohnten und genutzten anderen Hälfte. Der Anspruch auf Herausgabe des ganzen Grundstücks hat also die Übertragung des unmittelbaren Besitzes an einer Hälfte des Grundstückes und die des mittelbaren an der anderen zum Inhalt.

Da indessen die Revision insoweit keine Verfahrensrüge erhebt, kann dahingestellt bleiben, ob in der blossen Antragsformulierung der Klägerin vom 9. März 1953 eine wirksame Anschlussberufung zu erblicken ist. Weil das angefochtene Urteil aus sachlichrechtlichen Gründen der Aufhebung unterliegt und die Sache zurückzuverweisen ist, wird das Berufungsgericht überdies Gelegenheit haben, auf einen jeden Zweifel an der Wirksamkeit behebende Anschliessung der Klägerin an das Rechtsmittel des Beklagten hinzuwirken.

II.

In sachlichrechtlicher Hinsicht geht das Berufungsgericht nach dem Schiedsgutachten vom 21. Februar 1950 davon aus, in der Person beider geschiedener Eheleute oder mindestens einer von ihnen liege die Voraussetzung des § 10 Abs 1 Nr 2 des Vertrages vor, welche die Klägerin zum Wiederkauf berechtige. In der sich nach dem Schiedsgutachten ergebenden Zweckentfremdung der Kleinsiedlung erblickt es einen Unterfall des § 12 Nr 1 des Vertrages (Unwürdigkeit oder Ungeeignetheit der Siedler) und unterstellt dabei zu Gunsten der geschiedenen Eheleute, dass nur der geringere Vorwurf mangelnder Eignung zu Grunde gelegt sei. An dieses Schiedsgutachten hält es sich gemäss § 12 des Vertrages auch unter Berücksichtigung der von der Rechtslehre und Rechtsprechung anerkannten Nachprüfbarkeit für gebunden. Es verneint zunächst eine offenbare Unrichtigkeit. Ferner sieht es keine Gründe als gegeben an, die bei dem Gutachten nicht hätten berücksichtigt werden können. Alle Angriffe des Beklagten gegen das Schiedsgutachten weist es zurück, weil sie in vorstehenden Beziehungen keine durchgreifenden Punkte enthielten. Insbesondere verweist es dabei auf § 15 Abs 1 des Vertrages, nach dem Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen, für und gegen jeden von ihnen wirken. Es meint weiter, die Ausübung des Wiederkaufsrechtes knüpfe nicht an die Teilung der Siedlerstelle unter Mitwirkung des Amtsgerichts an, sondern an das daran anschliessende Verhalten der geschiedenen Eheleute. Insofern könne es keinem Zweifel unterliegen, dass deren Verfeindung und die Auswirkung auf den Siedlungszweck andauerten und eine Änderung darin nicht zu erwarten sei. Dafür sprächen nicht nur die vorgelegten

Eingaben beider früherer Eheleute an die Klägerin aus dem Jahre 1949 und die zwischen ihnen anhängig gemachten Rechtsstreitigkeiten, sondern auch die unversöhnliche Einstellung, die in den gerichtlichen Sühneterminen in Erscheinung getreten sei. Noch im Verhandlungstermin vom 15. Juni 1953 habe der Beklagte in seinen persönlichen Darlegungen bemerkt, seine geschiedene Frau sei seit einiger Zeit verreist, wenn sie wiederkomme, "sei der Tanz wieder da". Der Aufwand von Arbeit und Ersparnissen werde durch den Wiederkaufpreis entschädigt. Die Frage der künftigen Übertragung der Stelle und die dazu angestellten Erwägungen stellt das Berufungsgericht ausser Zusammenhang mit der Berechtigung der Klägerin zum Wiederkauf.

Das Berufungsgericht billigt ferner die Ansicht des Landgerichts, dass die Klägerin das Wiederkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt habe. Es geht dabei davon aus, daß für den Gutachter bei der Feststellung der Ungeeignetheit die ordnungswidrige Nutzung infolge der ständigen Streitigkeiten entscheidend gewesen sei. Dazu meint es, diese Umstände hätten jedenfalls zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch angedauert und sich auch durch den gesamten Rechtsstreit hingezogen.

Es hält aber eine gesamtschuldnerische Verurteilung des Beklagten nicht für gerechtfertigt, weil jeder Siedler nur die ihm gehörige ideelle Grundstückshälfte aufzulassen und seinen Besitzstand zu übertragen habe.

Hinsichtlich des Wiederkaufspreises folgt es dem weiteren Schiedsgutachten vom 25. September 1952, in Ansehen dessen es einen zulässigen und berechtigten Grund zur Nachprüfung nicht als gegeben ansieht. Zur Empfangnahme berechtigt hält es beide Siedler gemeinsam, die sich

in Ansehen der Siedlerstelle in einer besonderen Gemeinschaft befunden hätten, die auch nach Auflösung der Ehe noch fortwirke.

III.

1. Die Revision rügt zunächst, das Berufungsgericht sehe unter Verstoss gegen Art 92, 103 GrundG das Schiedsgutachten vom 21. Februar 1950 als bindend an. Durch § 12 des Vertrages vom 31. Juli 1939 sei dem Gutachter zwar in früher zulässiger Weise die Aufgabe übertragen worden, eine Rechtsfrage zu entscheiden. Nach Inkrafttreten des Grundgesetzes könne aber ein Schiedsgutachten über Rechtsfragen nicht mehr anerkannt werden, weil es dem Art 92 GrundG widerspreche. Die Revision wendet sich auch dagegen, dass eine Behörde ein Schiedsgutachten erstatte, weil dies zu einer anonymen Entscheidung ohne die Rechtsgarantien der §§ 1032, 1041 ZPO bei der Vereinbarung eines Schiedsgerichts führe. Nach dem unwidersprochenen Vortrag des Beklagten habe der Regierungsinspektor Dohnke das Gutachten verfasst. Tatsächlich habe also nicht der das Gutachten verantwortlich zeichnende Beamte, sondern ein anderer die Rechtsentscheidung getroffen. Der Beklagte habe aber einen Anspruch darauf, dass ein Richter die für ihn lebenswichtige Rechtsfrage entscheide und nicht ein Verwaltungsbeamter, über dessen Befangenheit oder Unbefangenheit er sich schon deshalb nicht äussern könne, weil ihm garnicht bekannt sei, wer eigentlich entscheide. In einem Verfahren, das eine Rechtssache entscheide, habe der Beklagte aber auch nach Art 103 GrundG Anspruch auf rechtliches Gehör.

Diese Rügen sind nicht begründet. Zutreffend erblickt das Berufungsgericht in § 12 des Vertrages einen Schieds-

gutachtervertrag und nicht die Vereinbarung der Parteien, eine Rechtsstreitigkeit durch Schiedsrichter entscheiden zu lassen. Gegen die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung bestehen keine Bedenken. Zwar ist der Revision zuzugeben, dass sich im vorliegenden Falle die Aufgabe des Schiedsgutachters nicht auf die tatsächliche Ermittlung einzelner Tatbestandselemente beschränkt, sondern sich auch auf ihre rechtliche Einordnung erstreckt. Indessen entspricht ein derartiger Umfang der Tätigkeit des Schiedsgutachters durchaus der allgemeinen Beurteilung dieser Einrichtung (Stein-Jonas-Schönke, 17.Afl, Vorbem II 2 b, 3 a vor § 1025; Baumbach-Lauterbach, 23.Afl, Grundzüge 3 A vor § 1025; vgl auch die Sachverhalte in RGZ 96, 57; 152, 201). § 106 des Arbeitsgerichtsgesetzes vom 23. Dezember 1926 konnte in dieser Beziehung als zu eng gefasst angesehen werden, wenn nach ihm nur Tatfragen durch ein Schiedsgutachten entschieden werden sollten (Stein-Jonas-Schönke, 17.Afl, Vorbem IV 2 vor § 1025). Indessen deutete die Fassung immerhin schon auf die Notwendigkeit einer rechtlichen Beurteilung, wenn das Gesetz nicht nur die Feststellung von Tatumsständen, sondern die Entscheidung von Tatfragen zur Aufgabe des Schiedsgutachters erhob. Weder die Abrede des Schiedsvertrages noch die Vereinbarung eines Schiedsgutachtens werden nun durch das Grundgesetz ausgeschlossen oder eingeschränkt. Ebensowenig wird durch dieses die Aufgabe des Schiedsgutachters auf rein tatsächliche Ermittlungen begrenzt. Seine Stellung beruht auf der materiellrechtlichen Vereinbarung der Beteiligten, die nach §§ 317 ff BGB zu beurteilen ist (RGZ 96, 57 597), und wird durch Art 92 GrundG nicht berührt. Diese Fragen haben mit dem Prinzip

der Gewaltenteilung, das die Revision als verletzt ansieht, nichts zu tun (vgl. Habscheid, MDR 1954, 392 394 unter III 27). Es ist auch nicht der Sinn dieser Vorschrift des Grundgesetzes, die Vertragsfreiheit der Parteien in der hier in Betracht kommenden Beziehung einzuschränken. Der Senat hat bereits ausgesprochen (BGHZ 9, 138 143/145), dass derartige Schiedsgutachterverträge wirksam sind und keinen Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges zur Folge haben (vgl. hierzu auch Schmidt-Bellinger, Die Kleinsiedlung, Heft 25a der Handbücherei des Wohnungs- und Siedlungswesens, S 33 Anm1). Damit hat er stillschweigend auch anerkannt, dass im Abschluss eines solchen Vertrages kein Verstoß gegen die von der Revision angeführten Vorschriften des Grundgesetzes zu erblicken ist. Auch in diesem Falle handelte es sich um eine Kleinsiedlung, wenn auch der Bestand nicht der Übereignung, sondern der Verpachtung als Vorstufe zu ihr vom Ausfall des Schiedsgutachtens beeinflusst wurde. Aber ebenso wie im vorliegenden Falle beschränkte sich dort die Aufgabe des Schiedsgutachters nicht auf eine blosse tatsächliche Ermittlung, sondern erstreckte sich auf die rechtliche Einordnung des Festgestellten (Vorliegen eines besonderen im Vertrag vorgesehenen Kündigungsgrundes). Der Senat hat in den Urteilen vom 21. Dezember 1954 - V ZR 97/53 und 132/54 - an dieser Auffassung festgehalten. Die Ausführungen der Revision geben keine Veranlassung von ihr abzugehen.

Im Urteil vom 21. Dezember 1954 - V ZR 132/54 - hat der Senat ferner im Anschluss an den II. Zivilsenat (BGHZ 6, 335 341) auch ausgesprochen, dass die Versagung des rechtlichen Gehörs einem Schiedsgutachten nicht seine Wirksamkeit entzieht, weil es sich hier um

kein Gerichtsverfahren und kein gerichtsähnliches Verfahren handelt und die Bedeutung des Gutachtens allein in seinem Inhalt liegt. Aus Art 103 GrundG ist deshalb nicht das Gegenteil herzuleiten.

Der Revision kann auch nicht gefolgt werden, daß eine Behörde ein Schiedsgutachten nicht wirksam erstatten dürfe (vgl RGZ 94, 172 [175 unten]). Selbst Baumbach-Lauterbach, der sich gegen die Stellung juristischer Personen als Schiedsrichter wendet (23.Afl, § 1025 Anm 5 C), geht davon aus, dass als Schiedsgutachter Behörden, z.B. das Wohnungsamt, eingesetzt werden können (aaO., Grundsätze 3 D vor § 1025). Allerdings findet die Befugnis der Parteien, eine Behörde als Schiedsgutachter zu bestimmen, dort ihre Grenze, wo eine gesetzlich geregelte Zuständigkeit dem entgegensteht. So kann z.B. ein ordentliches Gericht, das als Träger staatlicher Gewalt zur Rechtsprechung berufen ist, durch den Willen der Vertragsparteien nicht als Schiedsgutachter eingesetzt werden (vgl RGZ 169, 232 [237]; Urteil des Bundesgerichtshofs vom 5. Januar 1955 - VI ZR 256/53, S 6 unter c; OLG Karlsruhe in MDR 1955, 47; BGB RGRK, 10.Aufl, § 317 Anm 1). Das Reichsgericht hat zwar in ZAKDR 1941, 115 gegen die Einsetzung von Behörden als Schiedsgutachter Stellung genommen, doch lag dieser Entscheidung ein besonders gestalteter Einzelfall zugrunde. Das Schrifttum kann aus ihr keinen allgemeinen Grundsatz herleiten (vgl BGB RGRK aaO, wohl aber nur mit Einschränkung; Palandt, 14.Aufl., § 317 Anm 1 unter Berufung auf Potrykus in NJW 1950, 897), worauf Habscheid aaO S 393 mit Recht hinweist. Ihm ist zu folgen, wenn er einen Ausschlussgrund gegen die Stellung einer Behörde als Schiedsgutachter nur dann als gegeben an-

sieht, wenn im Einzelfall die Dispositionsmacht der Vertragsteile fehlt (etwa weil die Behörde die zur Entscheidung gestellte Frage schon kraft Gesetzes zu beurteilen hat), wenn die Parteien in Wahrheit keinen Vertragswillen i.S. des § 317 BGB haben (etwa weil die Behörde als Trägerin staatlicher Gewalt tätig werden soll) oder wenn die Gefahr einer Interessenkollision besteht. Keiner dieser Ausnahmefälle liegt hier vor.

Auch die weitere Rüge ist nicht berechtigt, das Schiedsgutachten einer Behörde werde in der Regel durch einen nachgeordneten Beamten abgefasst und damit werde eine anonyme Persönlichkeit zum Schiedsgutachter. Daß Behördenleiter und die von ihnen beauftragten Beamten sich zur Erledigung ihrer Geschäfte Hilfsarbeiter bedienen, entspricht allgemeiner Verwaltungspraxis. Indem der betreffende Beamte den Entwurf seines Hilfsarbeiters verantwortlich zeichnet, worauf hier selbst die Revision hinweist, macht er seinen Inhalt zu seinem eigenen Schiedsgutachten. Bedenken sind hier auch nicht aus dem Gesichtspunkt eines etwaigen Ablehnungsrechts herzuleiten, da die Wirksamkeit des Schiedsgutachtens jedenfalls im Rahmen des § 319 BGB vom Gericht nachgeprüft werden kann.

2. Die Revision spricht dem Schiedsgutachten vom 21. Februar 1950 die Bindungskraft auch deshalb ab, weil es die ihm durch § 12 des Vertrages gestellte Aufgabe weit überschreite. Einmal unternehme es, die rechtlichen Folgen aus dem angenommenen Sachstand zu ziehen, und ausserdem lege es die Folgen dar, die sich aus der Anordnung ergäben, die das zuständige Gericht nach der Hausratsverordnung getroffen habe. Zum anderen gelange es zu dem Schluss, die Siedlerstelle an die geschiedene

Frau des Beklagten zu überlassen.

Zuzugeben ist der Revision, dass die an letzter Stelle erwähnte Frage nicht zur Aufgabe des nach § 12 des Vertrages zu erstattenden Schiedsgutachtens gehört. Es wäre gewiss zweckmässiger gewesen, wenn sich das Schiedsgutachten streng an den erteilten Auftrag gehalten und wenn der Regierungspräsident zu der weiteren Behandlung der Kleinsiedlung gesondert Stellung genommen hätte. Diese zweite Frage betraf sein Aufgabengebiet als Verwaltungsbehörde, zu der Erstattung des Schiedsgutachtens hatte ihn das Vertrauen beider Vertragsteile durch den Vertrag berufen. Die Behandlung der zweiten Frage im Schiedsgutachten selbst konnte mindestens die Gefahr begründen, dass eine Partei ihr Vertrauen verletzt sah, wenn das Schiedsgutachten sich mit einer weiteren Entwicklung befasste, die erst nach der allein dem Gericht vorbehaltenen Entscheidung in Betracht kommen konnte. Dass der Regierungspräsident auch auf diese Frage eingegangen ist, ist darauf zurückzuführen, dass die Klägerin bei Ausgabe der Siedlerstelle und ebenso bei ihrer Wiederausgabe nach vollzogenem Wiederkauf nicht frei ist. Zwar erfolgt diese durch die Klägerin im Wege eines bürgerlichrechtlichen Vertrags. Doch ist sie dabei weitgehend an die Mitwirkung der Verwaltungsbehörde gebunden (vgl. hierzu zunächst Nr 23 der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung KSE vom 14. September 1937 gemäss Runderlass des Reichsarbeitsministers vom 14. September 1937 - IV a 4 Nr 11 - 690/37 -, RABl I, 227, 229, die an die Stelle von Nr 38 mit Anlage C der Bestimmungen vom 21. April 1936, RABl I, 136, getreten waren; hierzu später Runderlass des Reichskommissars für den

sozialen Wohnungsbau vom 8. August 1941 - II b 1 Nr 2200 - betr. Übergangsregelung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues mit Anlage III Zusammenstellung der nach der Übergangsregelung vom 4. April 1941 - IV 1 Nr 4000 - 94/41 - (Ziffer III 2) bis auf weiteres noch geltenden Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB) 7, RABl I, 403, 407; in Nordrhein-Westfalen zunächst Runderlass des Ministers für Wiederaufbau vom 23. März 1949 - I B 612/208 -, MinBl S 313, und jetzt Nr 100 des Runderlasses des Ministers für Wiederaufbau vom 25. Januar 1951 betr. Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsneubaues (Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen) im Lande Nordrhein-Westfalen (NBB), MinBl S 182, 197). Dabei richtete sich die Zuständigkeit des Regierungspräsidenten als Bewilligungsbehörde zur Zeit der Erstattung des Schiedsgutachtens nach Nr 27 der oben angeführten Bestimmungen des Reichsarbeitsministers vom 14. September 1937 und zur Zeit nach Inkrafttreten der vorstehenden nordrhein-westfälischen Bestimmungen nach deren Nr 67. Die Einschaltung öffentlicher Stellen findet hier darin ihre Erklärung und Rechtfertigung, dass Kleinsiedlungen weitgehend mit Hilfe öffentlicher Mittel bereitgestellt und errichtet werden. Darauf mag es zurückzuführen sein, dass sich der Regierungspräsident in seinem Schiedsgutachten auch über das weitere Schicksal der Siedlerstelle geäußert hat, zumal ihm ein Mitwirkungsrecht bei ihrer Wiederausgabe zustehen würde. Diese Stellungnahme berührt den Kern des Schiedsgutachtens gemäss § 12 des Vertrages nicht und beeinträchtigt seine Wirksamkeit nicht.

Die sonstigen vorstehenden Rügen der Revision sind ebenfalls nicht begründet, weil die Folgerungen des Re-

gierungspräsidenten im Rahmen der rechtlichen Einordnung seiner tatsächlichen Feststellungen liegen und diese nur näher verdeutlichen.

3. Die Revision beanstandet ferner, dass das Berufungsgericht das zweite Schiedsgutachten vom 10. Mai 1951 nicht berücksichtigt habe. Sie meint, dieses stehe in unlösbarem Widerspruch zum ersten Gutachten. Hier kann der Revision zunächst darin nicht gefolgt werden, in diesem zweiten Gutachten werde ausgeführt, "es erscheine uns heute angeraten, die Möglichkeit einer zunächst probeweisen Überlassung der Siedlerstelle an Herrn T [REDACTED] (den Beklagten) ins Auge zu fassen." Diese Wendung stellt nicht eine Beurteilung oder auch nur Erwägung des Regierungspräsidenten dar, sondern ist die Wiedergabe einer Meinungsäußerung der Klägerin. Welche Folgerungen sich aus ihr ergeben, wird unten in anderem Zusammenhange noch zu erörtern sein. Da das zweite Gutachten dieser Auffassung nicht beitrifft, liegt ein innerer Widerspruch der Begutachtung nicht vor. Mit Recht hat auch die Klägerin darauf hingewiesen, dieses zweite Schiedsgutachten betreffe eine ganz andere Frage als die durch das erste zu entscheidende. Dringt die Klägerin mit ihrem Wiederkaufsbegehren durch, dann steht sie vor der Frage, an wen sie die Siedlerstelle neu ausgeben soll. Angesichts des Streites des Beklagten und seiner geschiedenen Frau über die Anwartschaft hat sie vorsorglich die Entscheidung der Bewilligungsbehörde eingeholt, die bei Meinungsverschiedenheit über die Auswahl des Siedlers letztlich entscheidet (vgl. jetzt Nr 100 Abs 2 Satz 2 der oben angeführten nordrhein-westfälischen Bestimmungen). Dass die Klägerin diese Stellungnahme noch vor Erledigung dieses Rechtsstreits

einholte, ist auf die Vergleichsverhandlungen mit dem Beklagten zurückzuführen. Die Klägerin hatte im Sühnetermin vom 15. Februar 1951 bzw. in den nachfolgenden Verhandlungen sich grundsätzlich bereit erklärt, eine Rückübertragung der Stelle an den Beklagten zu prüfen, rechnete aber mit dem Widerspruch seiner geschiedenen Frau.

Ein Verstoß des Berufungsgerichts gegen § 286 ZPO liegt somit unter vorstehendem Gesichtspunkt für sich betrachtet nicht vor.

4. Die Beurteilung des Schiedsgutachtens vom 21. Februar 1950 unterliegt aber in grundsätzlicher Hinsicht rechtlichen Bedenken. Das Berufungsgericht begrenzt sein Recht zur Nachprüfung auf zwei Fälle, auf den der "offenbaren Unrichtigkeit" und darauf, ob Gründe in Frage kommen könnten, die bei dem Gutachten nicht berücksichtigt werden konnten. Ausgangspunkt für die Beurteilung eines Schiedsgutachtens durch das Gericht sind die §§ 317 ff BGB. Nach den zu diesen Vorschriften entwickelten Grundsätzen hat ein Schiedsgutachten dann keine bindende Kraft, wenn es eine offenbare objektive Unbilligkeit enthält, wenn es nicht ordnungsgemäß zustandegekommen ist, wenn es im Ergebnis offenbar unrichtig ist oder wenn es auf falschen tatsächlichen Voraussetzungen beruht (Stein-Jonas-Schönke, 17. Afl, Vorbem II 3 a B vor § 1025). Da es sich hierbei um eine Frage des materiellen Rechts handelt, ist es unerheblich, daß die Revision insoweit keine Verfahrensrüge erhebt.

In dieser Hinsicht unterlässt das Berufungsgericht vor allem eine Nachprüfung unter dem Gesichtspunkt der offenbaren objektiven Unbilligkeit der Entscheidung

des Schiedsgutachtens. Der Beklagte hat sich dabei insbesondere darauf berufen, er sei schwerkriegsbeschädigt und Spätheimkehrer. Von Bedeutung könnte hier auch der lange Zeitraum sein, während dessen der Beklagte die Stelle als Siedler bisher inne hatte, wobei zu beachten ist, dass der Übereignung im Jahre 1939 eine mehrjährige Probezeit vorausgegangen ist. Der Senat ist nicht in der Lage, hier die fehlende Abwägung selbst vorzunehmen, ganz abgesehen davon, dass die vorstehenden Gründe im einzelnen noch näherer tatsächlicher Feststellung bedürfen. Denn das Berufungsgericht geht davon aus, das Schiedsgutachten lege nur den (objektiven) Vorwurf mangelnder Eignung im Sinne des § 12 Nr 1 des Vertrages zugrunde. Bei der hier in Betracht kommenden Prüfung wird aber im Rahmen der Abwägung von Bedeutung sein, ob und in welchem Umfange ein Verschulden des Beklagten (gegebenenfalls mit der sich aus Nr IV unten ergebenden Einschränkung auch seiner geschiedenen Frau) vorliegt. Dabei wird die Frage eines Verschuldens nicht oder jedenfalls nicht ausschliesslich danach zu beurteilen sein, welchen Ehegatten die Schuld an der Scheidung trifft. Denn die Scheidung der Ehe der Siedler und die dadurch veranlasste Trennung der Familie ist für das Schiedsgutachten nur der Ausgangspunkt seiner Entscheidung. Tragender Grund ist dagegen das Beieinanderwohnen zweier verfeindeter Parteien und das dadurch für den Siedlungszweck untragbar gewordene Verhältnis.

Soweit das Schiedsgutachten sich auch auf die unerlaubte gewerbliche Betätigung des Beklagten stützt, hätte das Berufungsgericht nachprüfen müssen, ob der Gutachter nicht von falschen tatsächlichen Voraussetzungen ausgegangen ist. Denn der Beklagte hat geltendgemacht,

er hätte das Baumaterial auf die Abmahnung der Klägerin vom Grundstück entfernt, und der Zeuge B. hat bekundet, es sei möglich, dass dies seit Anfang 1950 der Fall gewesen sei.

Von vorstehenden Erwägungen abgesehen befasst sich das Berufungsgericht aber auch nicht mit der genauen Fassung des § 12 des Vertrages. Es führt zwar dessen Bestimmung über die Bindungskraft des Schiedsgutachtens mit dem Zusatz "es sei denn, dass besondere Gründe eine abweichende Beurteilung erfordern" an. Gleichwohl beurteilt es die Bindungsfrage, ohne diese Vertragsbestimmung auszulegen und rechtlich zu würdigen. Der Kauf- und Übereignungsvertrag vom 31. Juli 1939 ist nicht als Individualvertrag der Nachprüfung durch das Revisionsgericht entzogen. Denn diese Fassung entspricht dem vom Reichsarbeitsminister als Muster 6 c der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 21. April 1936 (siehe oben unter Nr 2) bekannt gemachten Vertragsentwurf (vgl. Gisbertz-Gase, Das Deutsche Kleinsiedlungsrecht, 1936 S 73, 119, 123). Der Vertrag ist also ein Typenvertrag, der im Bezirk mehrerer Oberlandesgerichte zur Anwendung gekommen ist. Die Nachprüfung dieser Vertragsbestimmung wäre hier aber dem Revisionsgericht selbst bei einem Individualvertrag nicht verschlossen, weil eine den Senat bindende Auslegung mangels eigener Prüfung seitens des Berufungsgerichts nicht vorliegt (vgl. Urteil des Senats vom 20. März 1953 - V ZR 123/51 - S 28 und Urteil des II. Zivilsenats vom 24. November 1951 in Lind Mähr, Nachschlagewerk Nr 2 zu BGB § 133 A).

Die angeführte Vertragsbestimmung deutet schon ihrem Wortlaut nach nicht darauf hin, dass dem Gericht eine Nachprüfung nur im Rahmen des Gesetzes und seiner Auslegung durch Rechtsprechung und Rechtslehre ermöglicht

werden soll. Denn die Bindungskraft wird nicht unter Bezugnahme auf das Gesetz aufgehoben, sondern dem Gericht wird die Befugnis zur abweichenden Beurteilung trotz des Schiedsgutachtens eingeräumt. Diese Befugnis wird auch nicht etwa von einem Verstoss des Schiedsgutachtens gegen die gesetzlichen Vorschriften und ihre Grundsätze, sondern ganz allgemein davon abhängig gemacht, dass besondere Gründe eine abweichende Beurteilung erfordern. Die blosser Bezugnahme auf Gesetz und allgemeine Grundsätze wäre auch als überflüssig entbehrlich gewesen, da beide ohnehin gelten. Auf der anderen Seite ist diese einschränkende Bestimmung so allgemein gehalten, dass ihre Bedeutung nicht ohne weiteres erkennbar ist. Ihre Auslegung erfordert daher eine Nachprüfung der Entstehung des Vertrages. Da die Bestimmung Bestandteil eines bürgerlich-rechtlichen Vertrags zwischen den Parteien ist, würde zwar in erster Linie ihre Willensrichtung und deren Erkennbarkeit bei Vertragsschluss entscheidend sein. Indessen ist hier der Vertragswille weitgehend durch Verlautbarungen des Reichsarbeitsministers gelenkt gewesen. Dieser hat nicht nur das von den Parteien benutzte Vertragsmuster entworfen, wie oben ausgeführt, sondern seine Verwendung vorgeschrieben (Nr 37 Abs 2 letzter Satz der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung [KSE] vom 14. September 1937, 23. Dezember 1938). Auch könnte hier in Betracht kommen, dass der Beklagte als Laie und Handwerker in einfachen Lebensverhältnissen diejenigen Bestimmungen, deren Tragweite ihm nicht erkennbar oder übersehbar waren, bei Vertragsabschluss als in der Bedeutung gegen sich geltend hingenommen hätte, die ihnen die Klägerin auf Grund der Anweisung des Reichsarbeitsministers beigelegt hat.

Aus den verschiedenen vorstehenden Gründen kann das angefochtene Urteil nicht von Bestand bleiben. Vielmehr muss dem Tatrichter Gelegenheit gegeben werden, die entsprechenden Feststellungen nachzuholen und den gesamten Sachverhalt alsdann neu zu würdigen. Sollte dabei die Prüfung zu dem zuletzt angeführten Punkte zu keinen tatsächlichen Feststellungen führen, so wird das Berufungsgericht davon auszugehen haben, dass die Bestimmung des § 12 letzter Satz des Vertrages dem Gericht eine besondere, über den allgemeinen Rahmen hinausgehende Prüfungsbefugnis verleiht. Als "besondere Gründe" im Sinne dieser Vorschrift werden in diesem Falle u.a. eine lange Besitzzeit, eine schwere Kriegsschädigung oder eine späte Heimkehr des Beklagten in Betracht kommen können. Ob diese eine vom Schiedsgutachten abweichende Beurteilung rechtfertigen, wird dann unter Abwägung aller Tatumstände einschließlich der Verschuldensfrage zu ermitteln sein, wobei aber zu beachten ist, dass der Rahmen der Prüfung weiter als im Sinne einer offenbaren Unbilligkeit nach § 319 BGB zu spannen ist. Bei dieser Abwägung wird auch der von der Revision in anderem Zusammenhange angeführte Umstand mit zu beachten sein, dass die Klägerin ihrer Stellungnahme gegenüber dem Regierungspräsidenten gemäss (vgl. dessen Schiedsgutachten vom 10. Mai 1951) in der Wiederausgabe der Siedlerstelle an den Beklagten keine Gefährdung des Siedlungszwecks erblickt. Dabei darf indessen nicht übersehen werden, dass die Klägerin dabei nicht an eine erneute Übereignung, sondern nur an eine erneute probeweise Überlassung an den Beklagten dachte.

IV.

Die erneute Prüfung der Sache erübrigt sich auch nicht etwa deshalb, weil die Klägerin der geschiedenen Frau des Beklagten gegenüber mit ihrem Wiederkaufsvorlangen rechtskräftig durchgedrungen ist und § 15 des Vertrages nach Auffassung des Berufungsgerichts Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Siedler als Gesamtschuldner vorliegen, für und gegen jeden von ihnen wirken lässt. Denn so allgemein lautet diese Bestimmung nicht. Sie findet sich in einem Nebensatz, dessen Hauptsatz die vertraglichen Verpflichtungen der Siedler zum Gegenstand hat. Seine enge Verbindung mit diesen Vertragspflichten ergibt sich aus der Überleitung zum Nebensatz (...übernehmen sämtliche Verpflichtungen ...mit der Massgabe, dass ...). Sachlich stellt diese Vertragsbestimmung zwar eine Abänderung der Regel des § 425 Abs 1 BGB dar. Indessen ist ihrer sprachlichen Fassung zu entnehmen, dass die gesamtverbindliche Wirkung eines Tatbestandes in der Person eines der beiden Siedler sich nur auf die Verpflichtungen aus dem Gesamtschuldverhältnis beziehen. Lediglich objektive Umstände, wie z.B. die unverschuldete Ungeeignetheit als Siedler im Sinne des § 12 Nr 1 des Vertrages, wirken daher nur gegen denjenigen, in dessen Person sie vorliegen. Da die geschiedene Ehefrau des Beklagten ihre Berufung zurückgenommen hat, ist der ihr gegenüber vorliegende Wiederkaufsgrund nach der Entscheidung des Landgerichts zu beurteilen. Auch diese geht von einer blossen Ungeeignetheit der beiden Siedler aus, ohne dem Schiedsgutachten die Feststellung eines Verschuldens beider oder eines von ihnen hinsichtlich ihrer Vertragsverpflichtung zu entnehmen. Die rechtskräftige Verurteilung seiner geschie-

denen Frau hindert daher den Beklagten nicht von vornherein, sich gegen die Annahme eines Wiederkaufsgrundes auch ihm gegenüber zur Wehr zu setzen.

V.

Die Aufhebung des angefochtenen Urteils macht sich auch noch deshalb nötig, weil die Auffassung des Berufungsgerichts zu rechtlichen Bedenken Anlass gibt, daß die Klägerin ihr Wiederkaufsrecht innerhalb der Dreimonatsfrist des § 10 Abs 2 des Vertrages ausgeübt habe. Auch hier ist das Revisionsgericht aus den oben zu Nr III, 4 angegebenen Gründen nicht gehindert, die Beurteilung dieser Vertragsbestimmung durch das Berufungsgericht nachzuprüfen, weil auch diese Fassung dem Mustervertrag des Reichsarbeitsministers entsprach. Es mag an sich zutreffen, dass die Herbeiführung eines vertragswidrigen Zustandes auf der Siedlerstelle das Recht der Klägerin zum Wiederkauf immer wieder neu begründet, solange dieser Zustand andauert. Indessen steht auch die hier in Betracht kommende Bestimmung wie der ganze Vertrag unter dem Einfluss des § 242 BGB. Treu und Glauben fordern hier eine besonders sorgfältige Abwägung der Belange beider Teile. Die Klägerin ist Trägerin eines Vermögens, das zum Teil auf öffentliche Mittel zurückgeht. Sie arbeitet auch sonst in besonderem Masse mit öffentlicher Unterstützung. Auf der anderen Seite stellt die Kleinsiedlung für den Siedler, der meist einfachen Kreisen mit bescheidener Lebensstellung angehört, einen wichtigen, in vielen Fällen den einzigen Vermögenswert dar. Wird durch die Entwicklung der Verhältnisse auf der Siedlerstelle der Siedlungszweck gefährdet, dann ist die Trägerin auch in öffent-

lichem Interesse gehalten, von ihren Vertragsrechten, gegebenenfalls dem Recht zum Wiederkauf Gebrauch zu machen. Den Siedler aber wiederum trifft der Verlust seines vielleicht einzigen Vermögensgegenstandes von Bedeutung besonders schwer, wobei zu beachten ist, daß ihm die Bemessung des Wiederkaufspreises nach § 11 des Vertrages keinen vollen Ersatz zukommen läßt, der dem Zeitwert entspricht. Die Abwägung nach § 242 BGB nötigt hier, bei der Würdigung des Einflusses eines vertragswidrigen Dauerzustandes auf den Bestand des Vertrages, seinen Ursprung und seine Art besonders zu berücksichtigen. Die erste Ehe des Beklagten ist seit 11. Oktober 1946 rechtskräftig geschieden. Mindestens seit Einleiten der Scheidungsklage der Frau bestand die Verfeindung der Eheleute. Diese führte zu dem von der Klägerin beanstandeten Zustand, der mithin zur Zeit der Erhebung der vorliegenden Klage bereits etwa drei Jahre angehalten hatte. Nun konnte dieser Umstand zwar der Klägerin das Recht zum Wiederkauf nicht nehmen, solange sie den vertragswidrigen Zustand nicht kannte. Nach ihrer eigenen Darstellung in der Klagschrift und nach der Aussage des Zeugen P. hat sie diese Kenntnis spätestens einige Zeit vor dem 6. April 1949 erlangt, als sie die Genehmigung des Regierungspräsidenten zur Ausübung des Wiederkaufsrechts einholte. Mit dieser Kenntnis wurde der Klägerin zugleich bewusst, welcher Art dieser Dauerzustand auf der Siedlerstelle war und insbesondere, dass er seiner Art nach bereits mehrere Jahre lang bestanden hatte. Mit Rücksicht auf die schwerwiegenden Folgen eines Wiederkaufs für die Siedler musste sie daher ihre Entscheidung an sich innerhalb der Dreimonatsfrist des § 10 Abs 2 des Vertrages treffen. Hat sie aber diesen jahrelang bestehenden Zustand

über diese Frist hinaus hingenommen, dann kann ihr grundsätzlich auch dann für die spätere Zeit nach § 242 BGB nicht mehr zugebilligt werden, das Recht auszuüben, wenn der Zustand unverändert weiteranhält. Anders wäre der Fall dagegen zu beurteilen, wenn sich die Verhältnisse auf der Siedlerstelle durch eine Zuspitzung der Beziehungen der geschiedenen Ehegatten weiter verschärft hätten. Ebenso würde ihr mit Rücksicht auf § 242 BGB die Ausübung des Rechts nicht zu versagen sein, wenn sie ihre Entscheidung gerade im Hinblick auf die Interessen der Siedler hinausgeschoben hätte, um ihnen Gelegenheit zu geben, die Zustände im Sinne des Siedlungszwecks tragbar zu gestalten. In dieser Beziehung können die Feststellungen des Berufungsgerichts seine Entscheidung nicht tragen. Dass die geschiedenen Eheleute ihre Streitpunkte gerichtlich ausgetragen haben, steht mit einem vertragswidrigen Zustand nicht in unmittelbarem Zusammenhang. Der persönlichen Bemerkung des Beklagten, "wenn seine geschiedene Frau wiederkäme, sei der Tanz wieder da", kann als einer allgemeinen Vermutung keine ausschlaggebende Bedeutung beigemessen werden. Eingaben der Siedler an die Klägerin aus dem Jahre 1949 sind allein nicht geeignet, ein objektives Bild zu vermitteln. Vielmehr bedürfte es einer tatsächlichen Prüfung, wie sich die Verhältnisse nach den Abmahnungen der Klägerin vom 13. März und 26. April 1949 gestaltet haben. In dieser Hinsicht hätte sich das Berufungsgericht mit dem unter Beweis gestellten Vorbringen des Beklagten befassen müssen, in der Folgezeit habe auf der Siedlerstelle zwischen den geschiedenen Eheleuten absoluter Friede geherrscht. Dass die Revision hier keine Verfahrensrüge

erhebt, ist ohne Belang. Denn in erster Linie handelt es sich um die Nachprüfung, ob die Klägerin schlüssig vorgetragen hat, sie sei auch nach Ablauf der Dreimonatsfrist unter Beachtung des § 242 BGB zum Rückkauf berechtigt oder habe ein solches Recht infolge des weiteren Verhaltens der Siedler neu erworben. Ohne diese Prüfung kann die Ausübung des Rückkaufs mit der am 3. Dezember 1949 erhobenen Klage nicht als fristgerecht angesehen werden.

VI.

Die Revision greift schliesslich auch die Bemessung des Wiederkaufspreises an, weil das hierzu erstattete dritte Schiedsgutachten des Regierungspräsidenten vom 25. September 1952 offenbar unbillig und deshalb nicht verbindlich sei.

Auch diesen Punkt wird das Berufungsgericht bei der erneuten Behandlung schon aus folgenden Gründen zu beachten haben: Der Regierungspräsident hat mit seiner Anfrage vom 27. Februar 1953 darauf hingewiesen, die Berechnungsgrundlage für den Wiederkaufspreis habe sich nach einer Entscheidung des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen grundsätzlich geändert, und angekündigt, ein neues Schiedsgutachten vorzulegen. Im Gegensatz dazu hat er auf Anfrage des Berufungsgerichts am 10. April 1953 mitgeteilt, dass sich an der Berechnungsgrundlage nichts ändere. Mit seinem letzten Bescheid vom 11. Mai 1953 hat er dann unter Bezugnahme auf eine beiliegende Stellungnahme des Staatshochbauamtes seine Bewertung vom 25. September 1952 aufrechterhalten. Das Staatshochbauamt hat dabei

lediglich zu einigen technischen Fragen Stellung genommen, woraus eine eingehende Nachprüfung nicht zu ersehen ist. Durch den gesamten Vorgang hat der Regierungspräsident eine Unsicherheit in seine Begutachtung gebracht, die einen inneren Widerspruch erkennen lässt. Zum mindesten hätte es einer näheren Darlegung der neuen Grundsätze des Ministers für Wiederaufbau und der Gründe bedurft, warum diese im vorliegenden Falle zu keiner für den Beklagten günstigeren Bewertung führen können, wie zunächst in Aussicht gestellt war.

Abgesehen von vorstehenden Erwägungen aber hätte das Berufungsgericht gegenüber dem Vorbringen des Beklagten, der Zeitwert der Kleinsiedlung übersteige den festgesetzten Wiederkaufspreis um ein Vielfaches, ohnehin schon - gegebenenfalls nach Einholen eines Sachverständigengutachtens über den gegenwärtigen Wert der Baulichkeiten und Verbesserungen - nachprüfen müssen, ob dieses Schiedsgutachten nicht offenbar unbillig ist. Auch diese Prüfung wird das Berufungsgericht nachzuholen haben.

Dagegen kann der Revision nicht gefolgt werden, wenn sie dem Vortrag des Beklagten vom 3. Juni 1953 gemäss schlechthin eine Vergütung des heutigen Zeitwertes fordert. Dieses Verlangen ist mit § 11 des Vertrages nicht vereinbar. Es scheitert hinsichtlich des Grund und Bodens schon an der Vertragsbestimmung, dass dessen Wert durch die Festsetzung in § 2 bestimmt wird. Nur im Falle einer Wertverringerung ist nach § 11 Satz 2 ein niedrigerer Betrag zugrunde zu legen, nicht aber umgekehrt ein höherer bei einer Wertsteigerung. Für die übrigen Werte folgt dagegen aus § 11 des Vertrages keine Beschränkung auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, hier auf den

31. Juli 1939. Auch könnte der Auffassung nicht gefolgt werden, dass nur die Verbesserungen der Beklagten mit dem Zeitwert, die von ihnen übernommenen Baulichkeiten und sonstigen Arbeiten aber mit ihrem Kaufpreisanteil vom Jahre 1939 anzusetzen seien. Eine solche Regelung kann dem § 11 nicht entnommen werden. Sie würde bei der allgemeinen Veränderung der Kaufkraft der Deutschen Mark gegenüber der Reichsmark vor dem letzten Kriege dazu führen, dass der Siedler beim Verlust der Kleinsiedlung durch den Wiederkauf des Trägers noch eine erhebliche Vermögenseinbusse durch Unterbewertung seines Gegenanspruchs hinnehmen müsste. Der in der Regel in bescheidenen sozialen Verhältnissen lebende Siedler würde dadurch doppelt getroffen werden. Eine solche Regelung würde jedenfalls nach Aufhebung des Preisstops für bebaute Grundstücke weder im Vertrag noch im Gesetz ihre Stütze finden. Doch darf nicht übersehen werden, daß auch § 11 dem Grundsatz von Treu und Glauben nach § 242 BGB unterliegt, der den ganzen Vertrag in besonderem Masse beherrscht. Daher wirken auch die Umstände des Erwerbs der Siedlung durch den Siedler auf die Bewertung nach § 11. Mit Hilfe öffentlicher Mittel wird dem Kleinsiedler Gelegenheit gegeben, ein Grundstück mit Wohngebäude zu einem Preis zu erwerben, der ihm im normalen Grundstücksverkehr niemals eingeräumt werden würde. Der dem Sinn des Vertrags entsprechende Wiederkaufspreis des § 11 wird daher vom Grund und Boden abgesehen zwischen dem alten Kaufpreis zuzüglich des Werts der Verbesserungen und dem heutigen Gestehungswert liegen. Seine richtige Ermittlung muss von den Umständen des einzelnen Falles abhängen. Hierbei wird sich das Berufungsgericht von folgenden Gesichtspunkten leiten lassen können, soweit die neue Verhandlung nicht noch weitere

ergeben sollte: Zunächst wird der Kaufpreis vom Jahre 1939 zu dem damaligen Gestehungswert in Beziehung zu bringen sein. Nur der sich danach ergebende Hundertsatz des heutigen Werts der alten Anlagen wird für diese als Teil des Wiederkaufspreises einzusetzen sein. Haben die Beklagten z.B. im Jahre 1939 nur 70 v.H. des damaligen wahren Wertes als Kaufpreisanteil für die Baulichkeiten bezahlt, so ist ihnen auch nur dieser Hundertsatz des heutigen Wertes der damals übernommenen Werte zu vergüten. Von dieser Kürzung würden nur die etwa durch eigene Arbeitsleistung bis zum Eigentumsübergang geschaffenen Anlagen oder, falls diese nicht gesondert feststellbar sind, der Wert dieser Mitarbeit ausgenommen sein. Diese Baulichkeiten bzw. der Wert der Mitarbeit wären zum vollen Zeitwert anzusetzen. Dazu kommt dann noch der volle Zeitwert der nach dem Eigentumserwerb durch die Beklagten geschaffenen Verbesserungen. Schließlich ist aber auch zu beachten, dass der Wiederkaufspreis auch die sonstigen im Grundstück geschaffenen Werte ausser den Baulichkeiten erfassen muss, so z.B. den Anschluss an elektrische Leitungen, Gasleitungen, Wasserleitungen und die Kanalisation, die Wegebauten, die Kultivierung des Bodens, die gärtnerischen Anlagen einschließlich fruchtbringender Bäume und Sträucher, soweit sie zum Grundstück gehören und nicht etwa Eigentum der Versorgungsbetriebe oder der Gemeinde sind. Von den Beklagten nicht selbst geschaffene Werte dieser Art werden dabei derselben Kürzung wie die eigentlichen Bauten unterliegen. Bei der abschliessenden Feststellung des Wiederkaufspreises wird noch der Umstand mindernd zu berücksichtigen sein, dass ein wesentlicher Teil des Kaufpreises den Beklagten zu einem günstigen Zinsfuß gestundet war.

Es darf indessen nicht übersehen werden, daß eine Ermittlung des Wiederkaufspreises nach vorstehenden Grundsätzen durch das Gericht nur dann in Betracht kommen kann, wenn es die Unverbindlichkeit des Schiedsgutachtens vom 25. September 1952 wegen offenkundiger Unbilligkeit oder aus sonstigen allgemeinen Gründen (vgl. oben unter III, 4 am Anfang) feststellt oder aus den besonderen Gründen des § 12 des Vertrags eine abweichende Beurteilung für erforderlich hält.

VII.

Nach alledem war das angefochtene Urteil auf die Revision des Beklagten aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Tasche	Bundesrichter Dr. Oechßler ist durch Urlaub verhindert zu unterschreiben Dr. Tasche	Dr. Piepenbrock
Dr. Großmann		Bundesrichter Dr. Spieler ist durch Urlaub verhindert zu unterschreiben Dr. Tasche