

Nachschlagewerk: ja

2055 092

RGHZ : nein

BGB § 242 Ec; Zweites Wohnungsbaugesetz § 58

Ist ein Kleinsiedlungsträger berechtigterweise aus wichtigem Grunde vom Bewerbervertrag zurückgetreten, so steht seinem Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Siedlerstelle ein späteres Wohlverhalten des Bewerbers in der Regel nicht entgegen. Für die Frage, ob der Bewerber im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung als Kleinsiedler geeignet war (§ 58 Abs. 3 ZwoBauG), kann allerdings auch dieses spätere Verhalten von Bedeutung sein.

BGH, Urt. v. 28. März 1969 - V ZR 142/65 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_142/65

URTEIL

Verkündet am

28. März 1969

H i r t h ,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der H [REDACTED] - S [REDACTED] Gesellschaft
mit beschränkter Haftung Gemeinnütziges Wohnungsunter-
nehmen in B [REDACTED] ([REDACTED]), T [REDACTED] D [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer Martin von G [REDACTED],
ebenda,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Montagehelfer Peter K [REDACTED]
2. die Ehefrau Erika K [REDACTED] geb. L [REDACTED],
beide in B [REDACTED] ([REDACTED]), M [REDACTED]weg [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Februar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 6. Juli 1965 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagende Gesellschaft, ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen, ließ sich vom Lande Berlin zu Kleinsiedlungszwecken Erbbaurechte an Grundstücken in B[REDACTED] einräumen und errichtete dort eine Anzahl Siedlerstellen, um sie als Familienheime in der Form der Trägerkleinsiedlung an geeignete Bewerber zu veräußern. Über eines dieser Anwesen schloß sie am 25. Juni 1961 mit den beklagten Eheleuten einen notariell beurkundeten Bewerbervertrag; hierin wurden Grundstück und Gebäude zunächst den Beklagten zur Nutzung überlassen mit der Verpflichtung, sie ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Zustande zu erhalten sowie an die

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Klägerin allmonatlich bestimmte Geldbeträge zu entrichten; später sollte ihnen dann zum Preise von 40 000 DM das Erbbaurecht übertragen werden. Die Beklagten zogen am 1. Juli 1961 auf die Siedlerstelle, die sie seither, zusammen mit ihren acht Kindern, innehaben.

Als im Herbst 1963 Vertreter der Klägerin und des Landes Berlin das Anwesen besichtigten, bemängelten sie den Zustand des Gebäudes und die Pflege des Gartens. Berlin weigerte sich aus diesem Grunde, einer Übertragung des Erbbaurechts auf die Beklagten zuzustimmen. Mit Schreiben an die Beklagten vom 3. März 1964 erklärte die Klägerin ihren Rücktritt vom Bewerbervertrag. Die Beklagten, die sich Ende April 1964 mit der Zahlung zweier Monatsraten von je 75,33 DM im Rückstand befanden, beglichen diese Schuld am 23. Mai 1964.

Mit der am 26. Mai 1964 zugestellten Klage begehrt die Klägerin von den Beklagten als Gesamtschuldnern Räumung und Herausgabe des Grundstücks sowie des darauf errichteten Wohn- und Stallgebäudes. Zur Begründung trägt sie vor, die Beklagten seien ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nur schleppend nachgekommen; ferner hätten sie den Garten nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet und das Haus verwahrlosen lassen, und durch das Lärmen ihrer Kinder seien die Nachbarn belästigt worden. Die Beklagten, die um Klageabweisung bitten, stellen vertragswidriges Verhalten in Abrede; außerdem habe die Klägerin ihr etwaiges Recht, vom Vertrage zurückzutreten, dadurch verloren, daß sie ihnen das Erbbaurecht an der Kleinsiedlerstelle nicht, wie das Gesetz vorschreibe, spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit übertragen habe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Kammergericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Maßgebend für die Rechtsbeziehungen der Parteien sind, da es sich bei dem streitigen Anwesen um eine "Trägerkleinsiedlung" im Sinne der §§ 58, 99 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (ZwWoBauG) handelt, die Vorschriften dieses Gesetzes in Verbindung mit dem Bewerbervertrag vom 25. Juni 1961. Der Vertrag, den die Parteien in der vorgeschriebenen Form abgeschlossen haben (§ 11 ErbbauVO, § 313 BGB) und dessen Rechtswirksamkeit auch sonst keinen Bedenken unterliegt, gewährt der Klägerin in ihrer Eigenschaft als Wohnungsunternehmen unter bestimmten Voraussetzungen ein Rücktrittsrecht. Das ist insbesondere laut Nr. 8.22 der Fall, "wenn der Bewerber seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nachkommt", und das gleiche gilt nach Nr. 8.25, "wenn sonst ein dringender Grund vorliegt, der die Aufrechterhaltung dieses Vertrages als nicht mehr zumutbar erscheinen läßt"; gemäß Nr. 8.3 des Vertrages kann die Rücktrittserklärung "in den Fällen des Zahlungsverzuges so lange abgegeben werden, als der Bewerber mit Zahlungen im Rückstand ist".

Der Erfolg des Räumungs- und Herausgabeanspruchs, den die Klägerin geltend macht, hängt in erster Linie davon ab, ob sie berechtigterweise von dem Bewerbervertrag zurückgetreten ist (§§ 346, 985, 986 BGB). Soweit

die Beklagten einwenden, der Ausübung eines etwaigen Rücktrittsrechts stehe bereits der Umstand entgegen, daß die Zweijahresfrist, innerhalb deren gemäß § 58 Abs. 2 Satz 1 ZwWoBauG die Siedlerstelle auf den Bewerber übertragen werden müsse, verstrichen sei, ist ihnen das Berufungsgericht - ebenso wie bereits das Landgericht - mit Recht nicht gefolgt. Wie es zutreffend ausführt, ersetzt der Fristablauf weder die gemäß § 58 Abs. 3 ZwWoBauG erforderliche Prüfung der Geeignetheit des Bewerbers noch die hiervon abhängige Entscheidung, ob die Übertragung des Erbbaurechts etwa aus den Gründen des § 58 Abs. 4 ZwWoBauG zu verweigern sei. Denn andernfalls wäre der Zweck der gesetzlichen Regelung nicht gewährleistet, wonach nur solche Personen, die sich während der Probezeit als geeignet und willig zum Siedeln erwiesen haben, eine Kleinsiedlerstelle erhalten sollen. Dieser Abschnitt des Urteils wird verständlicherweise auch von der Revision nicht angegriffen.

Frei von Rechtsirrtum ist ferner der Standpunkt des Berufungsgerichts, daß die Weigerung des Landes Berlin, als Grundstückseigentümer der Übertragung des Erbbaurechts auf die Beklagten zuzustimmen, für sich allein die Klägerin noch nicht berechtige, ihrerseits auf Grund der Vertragsklausel Nr. 8.25 vom Bewerbervertrag zurückzutreten. Wie das angefochtene Urteil hierzu näher darlegt, erfährt das vertragliche Rücktrittsrecht des Kleinsiedlungsträgers durch die in § 58 Abs. 4 ZwWoBauG enthaltene Aufzählung der Gründe, aus denen allein einem Bewerber die Übertragung der Siedlerstelle verweigert werden darf, eine inhaltliche Einschränkung: aus anderen als den dort aufgezählten Gründen kann der Siedlungsträger dem Bewerber die Siedlerstelle weder vorenthalten noch während oder nach der zweijährigen Probezeit ent-

ziehen. Der Klägerin ist durch das ablehnende Verhalten des Landes Berlin auch die Erfüllung ihrer Pflicht, den Beklagten das Erbbaurecht zu übertragen, nicht unmöglich geworden; denn sie könnte gegebenenfalls nach Maßgabe von § 7 ErbbauVO vorgehen und die fehlende Eigentümer-Zustimmung durch das Amtsgericht ersetzen lassen.

Die Entscheidung spitzt sich daher auf die Frage zu, inwieweit das, was die Klägerin den Beklagten zum Vorwurf macht (Zahlungsverzug, Vernachlässigung der Siedlerstelle, Lärmbelästigungen usw.), ihren Rücktritt vom Bewerbervertrag und ihr Räumungsverlangen zu rechtfertigen vermag.

2. Daß die Beklagten sich mit der Entrichtung von zwei Monatsraten in Höhe von insgesamt 150,66 DM (oder, wie die Klägerin geltend macht, von 150,90 DM) im Rückstand befanden, sieht das angefochtene Urteil nicht als ausreichenden Rücktrittsgrund an. Die Klägerin habe nämlich, so führt es aus, mit ihrem Schreiben vom 3. März 1964 keinen Rücktritt wegen des Zahlungsverzuges erklärt (vgl. Nr. 8.22 des Bewerbervertrages), ihn vielmehr wegen der sonstigen Gründe ausgesprochen (Nr. 8.25 aaO). Auch hätte sie nach Ansicht des Berufungsgerichts der Zahlungsverzug gemäß Nr. 8.22 des Vertrages in Verbindung mit § 58 Abs. 4 Buchst. a ZwWoBauG erst dann zum Rücktritt berechtigt, wenn die Beklagten die Zahlung nach erfolgter Mahnung innerhalb eines Monats nicht geleistet hätten. Das Schreiben enthalte hinsichtlich des Zahlungsverzuges lediglich eine Mahnung, während eine Rücktrittserklärung aus diesem Grund frühestens in der Zustellung der Klageschrift am 26. Mai 1964 zu erblicken sei. Damals aber habe die Klägerin wegen des Zahlungsverzuges laut Nr. 8.3 des

Bewerbervertrages nicht mehr zurücktreten und den Vertrag rückwirkend auflösen können; denn die Beklagten hätten vorher die geschuldeten 150,90 DM entrichtet. Damit sei auch das Recht der Klägerin erloschen gewesen, wegen des Zahlungsrückstandes die Übertragung des Erbbaurechts nach § 58 Abs. 4 Buchst. a ZWOBauG zu verweigern.

Die Revision bekämpft diese Ausführungen als rechtsfehlerhaft. Sie wirft dem Berufungsgericht vor, entgegen § 286 ZPO und § 133 BGB unberücksichtigt gelassen zu haben, daß die Klägerin im Schreiben vom 3. März 1964 bei Aufzählung ihrer verschiedenen "Mängelrügen" auch die ausstehende Zahlungsverpflichtung von 150,90 DM unter einer besonderen Ziffer ausdrücklich angeführt habe; damit sei - das zeige die Zusammenfassung am Schluß ("Wir sehen uns daher aus Gründen, die Sie selbst zu vertreten haben, gezwungen, ...") - der Rücktritt zugleich auf den Zahlungsverzug gestützt worden. Die Rüge greift indessen nicht durch. Es handelt sich um die Auslegung nicht-typischer Erklärungen, die in der Revisionsinstanz nur daraufhin nachgeprüft werden kann, ob sie gegen gesetzliche Auslegungsvorschriften, allgemeine Erfahrungssätze oder Denkgesetze verstößt. Ein solcher Verstoß ist hier nicht dargetan. Wenn die Klägerin in ihrem Brief auch den Zahlungsrückstand bemängelte, so durfte gleichwohl nicht außer Betracht bleiben, daß sie unmittelbar anschließend (unter derselben Ziffer 3) den Beklagten eine zehntägige Frist gesetzt hat, innerhalb deren der Rückstand "beglichen" werden sollte. Außerdem bezog sich das Schreiben zur Rechtfertigung des Rücktritts nicht auf die für einen Zahlungsverzug einschlägige Vertragsklausel Nr. 8.22, sondern lediglich auf Nr. 8.25, wo von sonstigen dringenden Gründen und Unzumutbarkeit

die Rede ist; daß ihr ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden könne, hob die Briefschreiberin sogar noch besonders hervor. Unter diesen Umständen war es dem Tatrichter nicht verwehrt, den Brief in der geschehenen Weise auszulegen und in dem Hinweis auf den Zahlungsrückstand bloß eine "Mahnung und Fristsetzung" zu erblicken, wie sie der Vertrag in Nr. 8.22 für derartige Fälle vorsieht.

Mit ihrem Versuch, dem Schreiben vom 3. März 1964, soweit es den Zahlungsverzug der Beklagten betrifft, einen abweichenden Sinn beizulegen, kann die Revision keinen Erfolg haben. Sie meint, das Schreiben habe außer Mahnung und Fristsetzung auch bereits die Rücktrittserklärung wegen dieses Umstandes enthalten, und zwar mit der Maßgabe, daß der Rücktritt nach erfolglosem Ablauf der gesetzten Frist habe rechtswirksam werden sollen. Es mag dahinstehen, ob ein aufschiebend bedingter Rücktritt, um den es sich solchenfalls handeln würde, rechtlich zulässig wäre oder ob das Wesen der Rücktrittserklärung als eines rechtsgestaltenden Aktes die Möglichkeit, Bedingungen beizufügen, grundsätzlich ausschließt (streitig; offen gelassen in RG HRR 1933 Nr. 1739; bedingungsfeindlich BGB RGRK 11. Aufl. Vorbem. vor § 158 Anm. 12; Soergel/Siebert/Knopp BGB 10. Aufl. § 158 Anm. 36; Palandt/Danckelmann BGB 28. Aufl. Überbl. vor § 104 Nr. 3 d und Einf. vor § 158 Nr. 6; a.M. bei sog. Potestativbedingungen Staudinger/Coing, BGB 11. Aufl. Vorbem. 6 e vor § 158). Denn im vorliegenden Fall fehlt es nach der rechtsirrtumsfreien und daher (§ 561 Abs. 2 ZPO) für die Revisionsinstanz bindenden Würdigung des Berufungsgerichts überhaupt an einer Rücktrittserklärung wegen des Zahlungsrückstandes; darauf, ob das Schreiben auch anders hätte

ausgelegt werden können, kommt es bei dieser Sachlage nicht mehr an.

Unstreitig war der noch ausstehende Geldbetrag, als am 26. Mai 1964 die vorliegende Klage zugestellt wurde, bereits beglichen. Eine möglicherweise in der Klageerhebung zu erblickende Rücktrittserklärung kam infolgedessen zu spät, da sie laut Nr. 8.3 des Bewerbervertrages nur so lange abgegeben werden konnte, als der Bewerber mit Zahlungen im Rückstand war. Ob im übrigen die genannte Vertragsklausel, wie die Revision meint, nichts anderes besagt als § 326 BGB, bedarf keiner Erörterung. Ins Leere geht auch die weitere Rüge, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die auf nur 10 Tage bemessene Fristsetzung im Schreiben vom 3. März 1964, die dem § 58 Abs. 4 Buchst. a ZwWoBauG widersprach, keineswegs wirkungslos geblieben, vielmehr an ihre Stelle die gesetzliche Frist von einem Monat getreten sei (unter Bezugnahme auf RGZ 62, 66, 68); denn als diese in der ersten Aprilwoche ablief, wurde seitens der Klägerin kein Rücktritt erklärt.

Das Berufungsgericht hat noch geprüft, ob die schleppende Zahlungsweise der Beklagten etwa einen Rücktrittsgrund nach Maßgabe von Nr. 8.25 des Bewerbervertrages abgegeben habe und das Vertragsverhältnis der Parteien aus diesem Grunde mit der Klageerhebung aufgelöst worden sei. Es hat die Frage verneint, weil ein Zahlungsrückstand in Höhe von zwei Monatsraten unter den hier gegebenen Umständen nicht als schwerwiegende Vertragsverletzung angesehen werden könne: die Beklagten hätten regelmäßig, wenn auch teilweise unpünktlich ihre Zahlungen geleistet, und der Rück-

stand sei durch eine Krankheit der Zweitbeklagten verursacht worden. Was die Revision hiergegen einwendet, ist nicht stichhaltig. Mag auch der Rücktritt, wie sie hervorhebt, nach dem Vertragswortlaut keine zahlenmäßig bestimmte Verzugsgröße voraussetzen, so erfordert er doch einen dringenden Grund sowie Unzumutbarkeit, und gerade daran fehlt es laut tatrichterlicher Würdigung. Soweit die Revision auf das Verhalten der Beklagten in der Vergangenheit abstellen möchte und ihnen vorwirft, sie seien ausweislich des Schreibens vom 3. März 1964 ihren Zahlungsverpflichtungen bisher überwiegend nur sehr schleppend nachgekommen und hätten bereits mehrfach gemahnt werden müssen, versucht sie den Sachverhalt anders zu würdigen als der Tatrichter und setzt sich in Widerspruch zu seiner Feststellung, wonach den Beklagten außer einer gelegentlichen Unpünktlichkeit kein Verstoß gegen ihre Zahlungspflicht vorzuwerfen ist.

3. Ob die Beklagten sich seit der Übergabe der Siedlerstelle am 1. Juli 1961, wie die Klägerin im einzelnen vorträgt, als Kleinsiedler völlig ungeeignet erwiesen hätten und ob aus diesem Grunde die Klägerin im März 1964 berechtigt gewesen sei, vom Bewerbervertrag zurückzutreten und die Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern, hat das Berufungsgericht dahingestellt gelassen. Es erachtet diesen Punkt aus dem Grunde für nicht entscheidungserheblich, weil das Herausgabeverlangen der Klägerin eine Rechtsausübung darstelle und als solche dem Grundsatz von Treu und Glauben unterliege (§ 242 BGB). Der genannte Grundsatz aber gebiete eine sorgfältige Abwägung der Interessen des Siedlungsträgers einerseits und des von einem Rücktritt betroffenen Bewerbers andererseits. Hierbei dürfe nicht allein auf Vorgänge, die in der Vergangenheit lägen, abgestellt

werden. Vielmehr müsse man auch den gegenwärtigen Zustand mit in Rechnung stellen. Der Träger eines Kleinsiedlungsunternehmens könne keine sofortige Herausgabe der Siedlerstelle verlangen, wenn ein Bewerber nach begangenen, auch erheblichen Verstößen sein Verhalten ändere. Das neue Verhalten sei nach Treu und Glauben zu berücksichtigen, und es sei gegenüber einem Herausgabeverlangen dann beachtlich, wenn der Siedler begründeten Anlaß zu der Erwartung gebe, er werde jetzt und in Zukunft seine Siedlerstelle so bewirtschaften, daß er den Anforderungen genüge, die gemäß § 58 ZwWoBauG die Voraussetzung für einen Anspruch auf Übertragung des Erbbaurechts bildeten. Stünden diesem Anspruch nur in der Vergangenheit liegende Verstöße des Bewerbers entgegen und bezeuge nicht außerdem sein gegenwärtiges Verhalten seine Ungeeignetheit als Siedler, dann sei ein ausschließlich auf die früheren Verstöße gestütztes Herausgabeverlangen rechtsmißbräuchlich.

Von diesen Grundsätzen ausgehend erörtert das angefochtene Urteil zunächst die beiderseitige Interessenlage und befaßt sich dabei auch mit den Vorgängen, die seinerzeit zum Abschluß des Bewerbervertrages vom 25. Juni 1961 geführt hatten. Der Klägerin, die sich nur auf dringende Vorstellung des Hilfswerkes der evangelischen Kirche mit den Beklagten eingelassen habe, sei die besonders schwierige Lage dieser kinderreichen Familie bekannt gewesen; sie habe gewußt, daß die beklagte Ehefrau häufig krank sei, und habe daraus entnommen, daß es Mängel bei der Bewirtschaftung der Siedlerstelle geben könne; auch bringe eine große Zahl kleinerer Kinder erfahrungsgemäß einen gewissen unvermeidlichen Lärm für die Anwohner mit sich. Angesichts des mit dem Vertrags-

abschluß verfolgten Zieles, der großen Familie - die anderenfalls nur in einem Obdachlosenasyll untergebracht werden könnte - eine Lebensgrundlage zu schaffen, sind nach Auffassung des Berufungsrichters für die Klägerin in stärkerem Maße Fürsorgepflichten entstanden, als sie dem Siedlungsträger normalerweise einem Bewerber gegenüber obliegen. Das Urteil setzt sich dann eingehend mit dem Ergebnis einer Ortsbesichtigung auseinander, die der Senat des Berufungsgerichts am Tage der letzten Tatsachenverhandlung in dem streitigen Anwesen vorgenommen hat, und stellt dazu fest, daß der Vorwurf, die Beklagten hätten Garten und Gebäulichkeiten verwahrlosen lassen und verhielten sich gemeinschaftswidrig, unter den gegenwärtigen Verhältnissen nicht gerechtfertigt sei; die Familie wirke zwar ärmlich und vielleicht etwas primitiv, aber sie könne keineswegs als asozial und aus diesem Grunde als untragbar für eine Siedlergemeinschaft bezeichnet werden. Wenn man unterstelle, daß die Beklagten in früheren Zeiten bei der Klägerin berechtigten Anstoß erregt hätten, so zeige doch das jetzige Aussehen ihrer Kleinsiedlerstelle eine echte Wandlung.

Abschließend bringt das Berufungsgericht seine Überzeugung zum Ausdruck, daß die Beklagten in Zukunft den Anforderungen genügen würden, die nach § 58 ZwWoBauG an Bewerber um eine Kleinsiedlerstelle zu erheben seien, und daß sie der Klägerin keinen erneuten Anlaß bieten würden, vom Bewerbervertrag zurückzutreten und die Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern. Inwieweit sich diese Erwartung bestätigen werde, könne freilich erst die Zukunft zeigen. Die Klägerin sei aber nach Treu und Glauben verpflichtet, während eines gewissen Zeitraums abzuwarten, ob der gegenwärtige Gesamteindruck erhalten bleibe. Ein

solches Abwarten sei ihr auch zuzumuten, da der Bewerbervertrag (Anlage 7) die Möglichkeit einer Verlängerung der Probezeit vorsehe, und es stehe nicht im Widerspruch zu ihrer Verpflichtung, die Kleinsiedlerstelle nur einem geeigneten Bewerber zu übertragen, der sich als Siedler über längere Zeit bewährt habe. Dagegen würde ein sofortiges Herausgabeverlangen den derzeitigen Lebensbereich der Beklagten zerstören.

Hiergegen wendet sich die Revision. Ihr ist zuzugeben, daß die vorstehenden Erwägungen, auf Grund deren das Kammergericht die Klage als zur Zeit unbegründet abgewiesen hat, einer rechtlichen Nachprüfung nicht standhalten. Zwar lassen der soziale Charakter des Kleinsiedlungswesens und der damit vom Gesetzgeber verfolgte Zweck, einkommenschwachen Bevölkerungskreisen zur Möglichkeit einer besseren Lebenshaltung zu verhelfen (§§ 1, 10, 25 ZwWoBauG), es in der Tat angezeigt erscheinen, den Begriff der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung im Sinne von § 58 Abs. 3 ZwWoBauG nicht unbillig eng auszulegen; das Recht des Siedlungsträgers, gemäß Abs. 4 aaO die Übertragung der Siedlerstelle zu verweigern, darf nur in wirklich schwerwiegenden Fällen zum Zuge kommen, wenn ein weiteres Verbleiben des Bewerbers auf dem Anwesen offensichtlich nicht vertretbar wäre (Fischer-Dieskau/Pergande, ZwWoBauG § 58 Anm. 9; Ehrenforth, ZwWoBauG § 58 Anm. 6 b, 7 a und b; Schade/Schubart, ZwWoBauG 1968 § 58 Anm. 15). Diese gesetzliche Regelung hat jedoch keineswegs zur Folge, daß es einem Siedlungsträger, der zunächst berechtigterweise seinen Rücktritt vom Bewerbervertrag erklärt hat, gleichwohl verwehrt bleibt, den Bewerber zum Verlassen der Siedlerstelle zu zwingen, wenn in der Zwischenzeit eine Besserung eingetreten ist, und

daß der Träger dann abwarten muß, ob der jetzige Zustand von Dauer sein wird.

Durch eine Rücktrittserklärung, sofern sie zu Recht erfolgt, wird das Vertragsverhältnis mit unmittelbarer Wirkung beseitigt; die bisherigen Vertragspartner sind alsdann verpflichtet, einander die empfangenen Leistungen zurückzugewähren (§ 346 BGB). Bei Bewerberverträgen im Rahmen der Trägerkleinsiedlung bedeutet dies, daß der Siedlungsträger vom Bewerber, der die Siedlerstelle bereits im Besitz hat, Räumung und Herausgabe verlangen kann und seiner gesetzlichen Pflicht, die Stelle dem Bewerber innerhalb bestimmter Frist endgültig zu übertragen (§ 58 Abs. 2 ZwWoBauG), enthoben ist. Diese einmal eingetretenen Rechtsfolgen lassen sich entgegen der Meinung des Berufungsgerichts jedenfalls nicht durch ein bloßes späteres Wohlverhalten des Bewerbers, wie es hier hinsichtlich der Beklagten im angefochtenen Urteil festgestellt worden ist, aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) wieder aus der Welt schaffen. Grundsätzlich darf jedermann von einem ihm zustehenden Recht auch Gebrauch machen. Die Ausübung des Rechtes - hier des Räumungs- und Herausgabeanspruchs - kann allerdings im Einzelfalle unter bestimmten Voraussetzungen unzulässig sein. Ein solcher Ausnahmefall ist indessen bei nachträglicher Verhaltensänderung des Rücktrittsgegners nicht gegeben. Denn der Siedlungsträger wäre dann gezwungen, einen Kleinsiedler, der sich als ungeeignet im Sinne von § 58 Abs. 3 und 4 ZwWoBauG erwiesen hat, gleichwohl weiter auf der Siedlerstelle zu belassen. Das ist für ihn schon angesichts seiner Verpflichtungen gegenüber den übrigen Mitgliedern der Siedlergemeinschaft in der Regel nicht zumutbar.

Infolgedessen kann das angefochtene Urteil mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten bleiben (§ 564 ZPO). Das Kammergericht, an das die Sache gemäß § 565 Abs. 1 ZPO zurückzuverweisen ist, wird in der neuen mündlichen Verhandlung nunmehr prüfen und entscheiden müssen, ob der Rücktritt in dem Zeitpunkt, als er erklärt wurde, wirklich gerechtfertigt war, also ein wichtiger Grund für den Rücktritt vorlag; in Frage kommt eine grobe Pflichtverletzung, die den Schluß auf die Ungeeignetheit der Beklagten als Kleinsiedler zuläßt (§ 58 Abs. 4 ZwWoBauG). Dabei ist andererseits der Berufungsrichter nicht gehindert, zwecks Prüfung der Geeignetheit auch das spätere, nach der Rücktrittserklärung an den Tag gelegte Verhalten der Beklagten mit zu berücksichtigen; denn es kann bei rückschauender Betrachtung Rückschlüsse auf ihre Geeignetheit im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung ermöglichen (vgl. OLG Oldenburg NdsRpfl 1954, 124 zur Frage der Wirtschaftsfähigkeit im Sinne des § 6 HöfeO).

4. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens hängt von dem endgültigen Prozeßausgang ab und ist daher ebenfalls dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell