

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 425, 564

Die Auflösung eines mit Eheleuten abgeschlossenen Siedungsvertrags (Pachtrecht und Anwartschaftsrecht der Siedler auf spätere Übereignung der Siedlerstelle) durch Kündigung des Siedlungsträgers setzt voraus, daß die Kündigung beiden Eheleuten gegenüber erklärt worden und beiden zugegangen ist.

BGH, Urt. v. 19. Dezember 1963 - V ZR 177/62 - OLG Frankfurt/M.

V ZR 177/62

Verkündet
am 19. Dezember 1963
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der N [REDACTED] Heimstätte, Gesellschaft mit beschränkter
Haftung, F [REDACTED] ([REDACTED]), S [REDACTED],
vertreten durch ihre Geschäftsführer Paul M [REDACTED] in
F [REDACTED] / [REDACTED], Heinrich Mö [REDACTED] in L [REDACTED] und Wolfgang Sc [REDACTED]
in F [REDACTED] / [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Ludwig F r [REDACTED] ,
2. dessen Ehefrau Luise F r [REDACTED] geb. [REDACTED] ,
beide wohnhaft in Sp [REDACTED] , G [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 19. Dezember 1963 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Schuster,
Dr. Rothe, Dr. Freitag und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 15. Februar
1962 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Kläger, die 1938 als Siedlerehepaar mit der Beklagten als Träger des Siedlungsvorhabens einen Siedlungsvertrag (Träger-Siedlervertrag unter Einräumung eines Anwartschaftsrechts auf Verpachtung und spätere Übereignung der Siedlerstelle) abgeschlossen, jedoch die errichtete und bezogene Siedlerstelle bei Kriegsende noch nicht erworben hatten, haben auf Grund einer vom Regierungspräsidenten in Darmstadt wegen der Parteizugehörigkeit des Klägers zu 1 angeordneten und von der Beklagten am 25. Januar 1946 gegenüber dem Kläger zu 1 ausgesprochenen Kündigung ihrer Siedlerstelle Ende Februar 1946 geräumt. Im Vertrag war die Möglichkeit der Kündigung des bis zur Übereignung der Siedlerstelle bestehenden Pachtvertrages auch wegen eines "wichtigen Grundes" vorgesehen. Nach § 13 Abs. 2 Satz 2 des Vertrags sollte darüber, ob die Voraussetzungen für eine Kündigung aus wichtigem Grund gegeben sind, das Heimstättenamt Gau Hossen-Nassau der NSDAP nach Anhörung des anderen Teils und nach eingehender Prüfung der Sachlage unter Ausschluß des Rechtswegs endgültig entscheiden. Das Schreiben der Beklagten vom 25. Januar 1946 lautet:

"Der Regierungspräsident Darmstadt hat uns beauftragt, Ihnen auf Grund Ihrer Zugehörigkeit zur NSDAP die Siedlerstelle zum

28. Februar 1946

zu kündigen. Die Kündigung sprechen wir hiermit aus und erwarten die Räumung der Siedlerstelle zu dem angegebenen Termin. Diesbezügliche Rücksprachen, bzw. Beschwerden bei unserer Geschäftsstelle sind zwecklos, da es sich um eine Maßnahme des Regierungspräsidenten handelt, auf die wir keinerlei Einfluß haben."

Der Einspruch beim Regierungspräsidenten und die Beschwerde beim Hessischen Minister für Arbeit und Wohlfahrt, die die



Klägerin zu 2 gegen die Kündigung angebracht hatte, wurden am 9. April 1946 und am 24. November 1947 zurückgewiesen. In einer Verordnung des Ministers für Arbeit und Wohlfahrt vom 6. September 1947 (Nr. 556 des Hessischen Staatsanzeigers) ist an Stelle des Heimstättenamts der Regierungspräsident zur Entscheidung darüber, ob die Voraussetzungen zur Kündigung nach den Bestimmungen des Vertrags als gegeben anzusehen sind, für zuständig erklärt worden. Die Beklagte hat die Siedlerstelle im Jahre 1946 anderweitig vergeben und am 1. März 1948 das Eigentum auch anderweitig übertragen.

Die Klage des Klägers zu 1 auf Feststellung, daß die von der Beklagten am 25. Januar 1946 ausgesprochene Kündigung ungültig sei, wurde vom Landgericht Frankfurt (Main) durch Urteil vom 30. Juni 1948 mit der Begründung als unzulässig abgewiesen, daß das ordentliche Gericht zur Nachprüfung, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorgelegen habe und ob die erfolgte Kündigung gültig sei, nicht zuständig sei. Die Revision gegen dieses Urteil hat das Oberlandesgericht Frankfurt (Main) durch Urteil vom 18. November 1948 (NJW 1949 510 mit Anm. Lent) zurückgewiesen.

Nach verschiedenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs über gleichgelagerte Klagen dreier anderer Siedler gegen die Beklagte (Urteile vom 20. März 1953, V ZR 2/52 und 5/52, vom 21. Dezember 1954, V ZR 132/54 und vom 2. Oktober 1957, V ZR 222/55), in denen die Wirksamkeit der Kündigungen der Beklagten mit dem Ergebnis überprüft worden war, daß die Entscheidungen des Regierungspräsidenten über die Begründetheit der Kündigungen als offenbar unbillig im Sinne des § 319 BGB und dementsprechend die Kündigungen als unwirksam erkannt worden waren, haben die Kläger im Jahre 1960 vorliegende Klage erhoben. Sie halten die Kündigung der Beklagten vom 25. Januar 1946 für unwirksam und nehmen die Be-

klagte wegen Ersatzes für den Schaden in Anspruch, der ihnen wegen Nichterfüllung des Siedlervertrages entstanden ist. Sie haben beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 40 220 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat den Klaganspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage weiter; die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht sieht sich durch das rechtskräftige prozessabweisende Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 18. November 1948, das zwischen dem Kläger zu 1 und der Beklagten ergangen ist, an einer Entscheidung über die vorliegende Klage des Klägers zu 1 nicht gehindert, weil in jenem Rechtsstreit ein anderes Begehren als im vorliegenden Rechtsstreit zur Entscheidung gestellt worden sei; damals sei nämlich über die Zulässigkeit des Rechtswegs bezüglich der begehrten Feststellung und nicht über den Rechtsweg bezüglich des vorliegenden Schadensersatzanspruchs entschieden worden.

In der Sache führt es aus: Der Regierungspräsident in Darmstadt habe seinerzeit als Schiedsgutachter darüber entschieden, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorgelegen habe und er habe diese Frage bejaht. Eine Überprüfung der Entscheidung des Schiedsgutachters durch das Gericht ergebe jedoch (in Anlehnung an die im Urteil des Senats vom 21. Dezember 1954 - V ZR 132/54 - dargelegten Grundsätze), daß die Kündigung als offenbar unbillig anzusehen und damit für das Gericht nicht bindend sei. Bei richtiger Würdigung habe kein wichtiger Grund zur Kündigung vorgelegen, die Kündigung sei daher ohne Wirkung und die Beklagte verpflichtet geblieben, den Siedlungsvertrag durch Übereignung der Siedlerstelle an die Kläger zu erfüllen. Die Beklagte habe sich die Erfüllung des Siedlervertrags durch anderweitige Übereignung der Siedlerstelle selbst unmöglich gemacht; sie habe diese Unmöglichkeit zu vertreten und sei daher gemäß § 325 BGB beiden Klägern zum Schadensersatz verpflichtet.

II.

Die Revision vertritt den Standpunkt, die Rechtskraft des Revisionsurteils vom 18. November 1948 stehe der vorliegenden Klage und dem jetzigen Verfahren jedenfalls bezüglich des Klägers zu 1 entgegen.

Diese Rüge ist allerdings in gewissem Umfang insofern begründet, als die Entscheidung über den vorliegenden Klagspruch die Prüfung und Beantwortung einer Vorfrage voraussetzt, nämlich die Frage, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorgelegen hat und ob insoweit die Voraussetzungen einer wirksamen Kündigung gegenüber dem Kläger zu 1 vorgelegen haben. Durch rechtskräftiges Prozeßurteil ist dahin entschieden, daß diese Frage im ordentlichen Rechtsweg nicht überprüfbar ist, es vielmehr bei der Entscheidung des Regierungspräsidenten verbleiben muß.

1. Die Rechtskraft einer Entscheidung bedeutet, daß ihr Inhalt maßgeblich zwischen den Streitparteien ist. Der rechtskräftige Ausspruch über ein bestimmtes Rechtsverhältnis legt den Inhalt des Ausspruchs zwischen den Parteien für die Gerichte ein für alle mal fest, so daß eine erneute Prüfung des entschiedenen Streitpunkts und eine anderweitige Entscheidung über diesen Punkt ausgeschlossen ist. Der mit der materiellen Rechtskraft verfolgte Zweck besteht darin, über diesen Punkt in Zukunft jeden neuen Streit auszuschließen. Es spielt daher keine Rolle, ob die entschiedene Rechtsfolge nunmehr im neuen Verfahren unmittelbar (in der gleichen Form oder in der Form des kontradiktorischen Gegenteils) als Streitgegenstand, oder ob sie als ein den Klaganspruch bedingendes (präjudizielles) Rechtsverhältnis oder als Einwendung oder Einrede der beklagten Partei in Erscheinung tritt und zur Entscheidung steht (Stein/Jonas/Schönke, ZPO 18. Aufl. § 322 unter IX, 1; Rosenberg, Lehrbuch des Deutschen Zivilprozeßrechts, 8. Aufl., § 148 I, 1). Materielle Rechtskraft in diesem Sinn entfalten nicht nur materiell-rechtliche Entscheidungen, sondern auch Urteile über prozeßhindernde Einreden, insbesondere prozeßabweisende Urteile wegen der Unzulässigkeit des Rechtswegs (vgl. RG WarnRspr 1910 Nr. 354; 1912 Nr. 454; JW 1938, 3308; RGZ 159. 173, 176; Stein/Jonas/Schönke aaO unter IV, 1; Rosenberg § 149, I, 2). Prozeßabweisende Urteile bedürfen allerdings im Einzelfall genauer Prüfung in der Richtung, welcher Streitpunkt rechtskräftig für alle Zukunft als der Überprüfung und Entscheidung durch das ordentliche Gericht entzogen festgestellt worden ist.

2. Streitgegenstand des Verfahrens über die Feststellungsklage des Klägers zu 1 im Jahre 1948 war die Frage, ob die von der Beklagten durch Schreiben vom 25. Januar 1946 dem Kläger zu 1 erklärte Kündigung aus wichtigem Grund wirksam (gültig) war. Das Oberlandesgericht Frankfurt hat die Abweisung der Feststellungsklage durch das Landgericht als unzu-

lässig bestätigt und zur Begründung ausgeführt, im vorliegenden Fall bestünden gegen die Zulässigkeit des vertraglichen Ausschlusses des Rechtsweges im Siedlungsvertrag - in Übereinstimmung mit dem Landgericht - keine grundsätzlichen Bedenken. Diese Vereinbarung verstoße auch nicht gegen die guten Sitten (§ 138 BGB) und sei wirksam. Es billigt den Ausspruch (Unzulässigkeit der Feststellungsklage) und die Begründung des Landgerichts dahin, daß "die ordentlichen Gerichte nach den Bestimmungen des Siedlungsvertrags zur Nachprüfung, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorlag, bzw. die erfolgte Kündigung gültig ist, nicht zuständig sind." Das Urteil des Oberlandesgerichts hat sonach zum Inhalt, daß das ordentliche Gericht die Entscheidung des Regierungspräsidenten vom 9. April 1946 über die Wirksamkeit der Kündigung nicht zu überprüfen befugt und aus diesem Grund die erhobene Klage auf Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung mangels Zulässigkeit des Rechtswegs als unzulässig abzuweisen ist. Das Oberlandesgericht Frankfurt klärte dabei allerdings nicht eindeutig, ob die überprüfende Entscheidung des Regierungspräsidenten vom 9. April 1946 als Schiedsgutachterentscheid privatrechtlicher Natur war oder ob sie eine öffentlichrechtliche Äußerung darstellte. Bei der Begründung, es sei möglich, durch Privatvertrag den ordentlichen Rechtsweg auszuschließen, führte das Gericht aus, die Beklagte vertrete die Belange der Allgemeinheit; dies komme darin zum Ausdruck, daß sie der Aufsicht von Regierungsstellen unterstehe; den Einzelinteressen stünden die Interessen der Allgemeinheit gegenüber. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts handelt es sich sonach um eine Frage, zu deren Entscheidung die ordentlichen Gerichte weniger geeignet seien als die Verwaltungsbehörden. Da die Verwaltungsbehörden der Allgemeinheit gegenüber bei der Landbeschaffung, der Landverteilung und der Beeinflussung der gemeinnützigen Verbände verantwortlich eingeschaltet seien, sei es verständlich und innerlich gerechtfertigt,

daß den Behörden auch vorbehalten bleiben müsse, unter den Gesichtspunkten Entscheidungen zu treffen, die sich gerade aus ihrem Aufgabenkreis ergäben und für deren Beurteilung die ordentlichen Gerichte wegen ihrer Bindung an fest umgrenzte Tatbestände weniger geeignet seien. Diese Unklarheit ändert jedoch nichts daran, daß das Oberlandesgericht Frankfurt sich an einer sachlichen Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung gegenüber dem Kläger zu 1 deshalb verhindert sah, weil es den ordentlichen Rechtsweg über die Frage, ob die Entscheidung des Regierungspräsidenten zu billigen sei, durch Parteivereinbarung für ausgeschlossen erachtet hat. Im vorliegenden Prozeß kann daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts im Verhältnis zwischen dem Kläger zu 1 und der Beklagten von dem ordentlichen Gericht nicht erneut überprüft werden, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung des Pacht- und Siedlungsvertrages in der Person des Klägers zu 1 vorgelegen hat oder nicht; es ist vielmehr davon auszugehen, daß in der Person des Klägers zu 1 ein wichtiger Grund vorgelegen hat. Dies hat der Kläger zu 1 im Hinblick auf das rechtskräftige Urteil vom 18. November 1948 ungeachtet der wahren Rechtslage hinzunehmen.

3. Gleichwohl ist der Revision kein Erfolg beschieden.

Liegt bei einer Mehrheit von Pächtern nur in der Person eines Pächters ein wichtiger Grund vor, so ist die Kündigung gegen diesen Pächter allein unter Fortsetzung des Pachtverhältnisses mit den anderen Pächtern ausgeschlossen. Das Pachtverhältnis kann in diesem Fall entweder nur mit Wirkung gegen sämtliche Pächter oder gar nicht aufgelöst werden (BGHZ 26, 102, 104; RGZ 90, 328; 97, 80; 138, 183, 186; 141, 391, 393). Ob sich auch der Mitpächter, der keinen Kündigungsgrund gegeben hat, die Beendigung des Pachtverhältnisses gefallen lassen muß, richtet sich in erster Linie

nach den Bestimmungen, aus denen das Recht zur Kündigung abgeleitet wird, und sodann nach der Ausgestaltung des einzelnen Vertragsverhältnisses (BGHZ aaO). Ob die Klägerin zu 2) - bei Unterstellung des wichtigen Grundes in der Person des Klägers zu 1) - die Auflösung des Siedlungsvertrags auch ihr gegenüber hinzunehmen verpflichtet gewesen wäre, bedarf im vorliegenden Fall keiner Prüfung. Die Auflösung scheitert schon daran, daß ihr gegenüber die Kündigung nicht erklärt worden ist. Sind nämlich an einem Pachtverhältnis mehrere Pächter beteiligt, so hat die Kündigung des Verpächters grundsätzlich gegen alle Mitpächter zu erfolgen; eine wirksame Kündigung des einheitlichen Pachtvertrages setzt voraus, daß die Kündigung gegenüber allen Mitpächtern ausgesprochen wird (Motive II S. 523; RGZ 97, 80 für den Fall der Mehrheit von Vermietern; RGZ 138, 183, 186 für den Fall der Mehrheit von Mietern; BGHZ aaO S. 103; vgl. auch Bettermann, MSchG vor §§ 2 - 4 Nr. 60 f; Roquette, Mietrecht 5. Aufl., S. 38 Anm. 14; Oertmann, BGB 5. Aufl. § 564, 2 g; BGB-RGRK, 11. Aufl. § 564 Anm. 12; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 564 Nr. 21; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts II, 5. Aufl. § 44 VI S. 139; Esser, Schuldrecht 2. Aufl. § 83, 2 f S. 366). Dies ergibt sich aus der Einheitlichkeit des Miet- und Pachtverhältnisses, so daß der Regelfall des § 425 BGB keine Anwendung findet. Die Beklagte hat die Kündigung nur dem Kläger zu 1) gegenüber ausgesprochen, eine solche jedoch gegenüber der Klägerin zu 2) unterlassen. Die Kündigung gegenüber dem Kläger zu 1) allein entfaltet jedoch - auch bei Unterstellung eines wichtigen Grundes zur Kündigung in der Person des Klägers zu 1) - keine Wirksamkeit, da die Auflösung des Pachtverhältnisses und des Siedlungsvertrages allein gegenüber dem Kläger zu aus Rechtsgründen ausgeschlossen war.

An dieser Feststellung ist das Gericht auch nicht durch das rechtskräftige Prozeßurteil vom 18. November 1948 gehindert, da sich dieses Urteil, wie sich aus seinen Gründen ergibt, nur auf die Überprüfbarkeit der Entscheidung des Regierungspräsidenten über den Streitpunkt des wichtigen Grundes in der Person des Klägers zu 1) bezieht, dagegen sich nicht darüber verhält, ob die zur Auflösung des Pachtverhältnisses insgesamt erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Da über den seinerzeit gestellten Feststellungsantrag kein Sachurteil ergangen ist, ist das Gericht im vorliegenden Verfahren nicht an einer Beurteilung gehindert, daß das Pachtverhältnis zwischen der Beklagten und dem Siedlerehepaar insgesamt mangels einer Kündigung gegenüber der Ehefrau nicht aufgelöst worden ist.

Aus dem Tatsachenvortrag der Beklagten läßt sich nicht entnehmen, daß die Kündigung vom 25. Januar 1946 auch gegen die Klägerin zu 2) ausgesprochen sein sollte. Nach der Anschrift des Schreibens und der Begründung der Kündigung richtete sie sich klar und eindeutig gegen den Kläger zu 1). Allein aus der Tatsache, daß die Klägerin zu 2) von diesem Kündigungsschreiben Kenntnis genommen hat und sich auch dagegen mit Rechtsmitteln im Verwaltungsverfahren gewendet hat, kann nicht gefolgert werden, daß sich die Kläger nicht auf diesen Mangel der Kündigung berufen könnten.

Vergeblich wendet sich die Revision gegen die Würdigung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe die von ihr herbeigeführte Unmöglichkeit der Vertragserfüllung im Sinne des § 276 BGB zu vertreten. Offenkundig war, daß nicht der Kläger zu 1) allein, sondern die beiden Ehegatten Siedler waren. Falls über die rechtlichen Voraussetzungen einer wirksamen Kündigung Unklarheit bestanden haben sollte, so

hätte sich die Beklagte rechtskundigen Rat verschaffen können. Die Beklagte durfte nicht ohne weiteres davon ausgehen, die Ehefrau des Siedlers übergehen zu können; sie konnte aber auch nicht annehmen, daß die dem Ehemann gegenüber ausgesprochene Kündigung auch als solche gegenüber der Ehefrau gelten sollte, und zwar auch dann nicht, wenn eine Beschwerde von der Ehefrau eingelegt worden war. Die Klage vor dem ordentlichen Gericht wurde allein von dem Kläger zu 1) erhoben. Unter diesen Umständen kommt es nicht auf den Einwand der Revision an, die Beklagte habe ohne Verschulden davon ausgehen dürfen, die Entscheidung des Regierungspräsidenten über das Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Klägers zu 1) sei endgültig. Abgesehen davon, daß die Beklagte sich die Vertragserfüllung schon vor den Entscheidungen des Landgerichts und des Oberlandesgerichts Frankfurt unmöglich gemacht hatte, hat das Oberlandesgericht entgegen der Ansicht der Revision seinerzeit die Handlung der Beklagten nicht für objektiv berechtigt erklärt, sondern das Feststellungsbegehren des Klägers zu 1) wegen Ausschlusses des Rechtswegs für die Überprüfung der Frage, ob ein wichtiger Grund in seiner Person vorliegt, als unzulässig abgewiesen.

Das Berufungsgericht hat sonach zutreffend den Klagsanspruch dem Grunde nach gemäß §§ 276, 325 BGB für gerechtfertigt erklärt. Der Siedlungsvertrag entbehrt zwar der Form des § 313 BGB; gleichwohl ist der Anspruch eines Siedlers auf spätere Übertragung der Siedlerstelle nicht schon aus diesem Grund ausgeschlossen. Zu dieser Frage wird auf das Urteil des Senats vom 10. Dezember 1958 (BGHZ 29, 76) verwiesen. Da auch im übrigen kein Rechts-

verstoß gegen materiall-rechtliche Bestimmungen zum Nachteil der Beklagten vorliegt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger