

V. ZR. 222/55

Verkündet

am 2. Oktober 1957

Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

2364 013

Im Namen des Volkes
In dem Rechtsstreit

der N. Heimstätte GmbH, vertreten durch ihre
Geschäftsführer Direktor Paul M. und Architekt
Johann R., F. am M., U. kai,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

1. den Zimmermann Johann K.,
2. dessen Ehefrau Elisabeth K. geb. Sch.,
beide in Sp., H.straße,

Kläger, Berufungskläger und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Dr. Oechßler, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt/Main vom 6. Oktober 1955 wird
auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte schloß am 29. September 1937 mit den Klägern einen Siedlungsvertrag über eine Siedlerstelle in Sp██████████, jetzt F██████████-E██████████-Str. ███. Nach Fertigstellung der Siedlerstelle wurde diese den Klägern zunächst verpachtet. Nach drei Jahren ordnungsmäßiger Bewirtschaftung sollte die Beklagte auf Antrag der Kläger verpflichtet sein, das Eigentum an der Siedlerstelle auf sie zu übertragen. Wegen des Krieges unterblieb der Antrag der Kläger. Am 25. Januar 1946 kündigte die Beklagte auf Anweisung des Regierungspräsidenten in Darmstadt den Klägern den Siedlungsvertrag zum 28. Februar 1946, weil der Kläger zu 1 Mitglied der NSDAP gewesen war. Den Einspruch der Kläger wies der Regierungspräsident in Darmstadt am 10. April 1946 als unbegründet zurück. Die Kläger räumten daraufhin die Siedlerstelle. Diese wurde auf Weisung des Regierungspräsidenten an ein anderes Ehepaar aufgelassen.

Im Jahre 1950 erhoben die Kläger gegen das Land Hessen vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt Anfechtungsklage mit dem Antrag, die Entscheidung des Regierungspräsidenten vom 10. April 1946 aufzuheben und auf den Widerspruch des Anfechtungsklägers die Kündigung vom 25. Januar 1946 für unbegründet zu erklären. Nachdem der Regierungspräsident erklärt hatte, daß seine Entscheidung vom 10. April 1946 durch die Direktive des Amtes der Militärregierung für Groß-Hessen vom 30. Dezember 1948 und die hierzu ergangene Durchführungsverordnung vom 11. Februar 1950 aufgehoben sei, wurde durch Beschluß des Verwaltungsgerichts Darmstadt vom 18. März 1953 die Hauptsache für erledigt erklärt und nur über die Kosten entschieden.

- 3 -

Im Jahre 1950 stellte der klagende Ehemann ferner bei dem Bürgermeister in Sp[REDACTED] Antrag auf Wiederteilung des entzogenen Wohnraumes und erhob, nachdem dieser Antrag durch Bescheid vom 20. Oktober 1950 zurückgewiesen worden war, im Jahre 1951 Klage im Verwaltungsstreitverfahren gegen die Gemeinde Sp[REDACTED]. In diesem Rechtsstreit wurde durch Beschluß vom 28. Januar 1953 "nach Erledigung der Hauptsache" über die Kosten entschieden. In den Gründen dieses Beschlusses ist gesagt, die Parteien dieses Verwaltungsrechtsstreits hätten sich außergerichtlich dahin geeinigt, daß der Kläger eine andere Wohnung bezogen und auf seine Zuweisung in seine frühere Siedlerwohnung verzichtet habe.

Im vorliegenden Rechtsstreit haben die Kläger beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 7 200 DM nebst Zinsen zu verurteilen, hilfsweise die Beklagte zu verurteilen, die Siedlerstelle in Sp[REDACTED], F[REDACTED]-E[REDACTED]-Str. [REDACTED], an die Kläger zu übergeben, aufzulassen und ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen.

Der Anspruch auf Zahlung des Betrages von 7 200 DM ist dahin begründet worden, die Beklagte sei wegen Nichterfüllung des Siedlervertrags zum Schadensersatz verpflichtet. Der Wert des Grundstückes belaufe sich abzüglich der Belastungen auf 15 380,39 DM. Hiervon werde ein Teilbetrag von 7 200 DM geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz haben die Kläger beantragt, das angefochtene Urteil des Landgerichts aufzuheben, Grundurteil zu erlassen und wegen der Höhe die Sache an das Landgericht Frankfurt zurückzuverweisen,



vorsorglich die Beklagte zur Zahlung von
7 200 DM nebst Zinsen zu verurteilen,

vorsorglich die Beklagte zu verurteilen, die
Siedlerstelle Sp[REDACTED], F[REDACTED]-E[REDACTED]-
Str. [REDACTED], an die Kläger zu übergeben, aufzulas-
sen und ihre Eintragung als Eigentümer im
Grundbuch zu bewilligen.

Die Beklagte hat Zurückweisung der Berufung beantragt.

Das Oberlandesgericht hat das Urteil des Landgerichts
dahin abgeändert:

1. Der Antrag der Kläger auf Verurteilung zum Scha-
densersatz wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, die Siedlerstelle
Sp[REDACTED], F[REDACTED]-E[REDACTED]-Str. [REDACTED], an die Kläger zu
übergeben und ihnen das Eigentum daran zu verschaffen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Zurück-
weisung der Berufung des Klägers, d.h. die Abweisung der
klage, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache. Die
Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Kläger beehrten Schadensersatz, hilfsweise in
Erfüllung des Siedlungsvertrags Übergabe der Siedlerstelle
und Verschaffung des Eigentums daran. Der Hilfsantrag sei
im wesentlichen begründet.

Die Beklagte sei nach § 16 des Siedlungsvertrags vom 29. September 1937 verpflichtet, den Klägern das Eigentum an der Siedlerstelle zu übertragen. Sie habe zwar den Vertrag mit Schreiben vom 25. Januar 1946 gekündigt und der Regierungspräsident habe den dagegen erhobenen Einspruch mit Schreiben vom 10. April 1946, das als Schiedsgutachten im Sinne des § 13 Abs. 2 des Vertrags anzusehen sei, als unbegründet zurückgewiesen. Dieses Schiedsgutachten müsse auf seine Billigkeit nachgeprüft werden. Dabei sei zu beachten, daß die Allgemeinheit und der Gesetzgeber im Befreiungsgesetz es schon 1946 nicht für recht gehalten hätten, die wenig belasteten Personen wirtschaftlich zugrunde zu richten. Da dem Kläger zu 1 lediglich seine Zugehörigkeit zur NSDAP zur Last gelegt worden sei, sei das Schiedsgutachten des Regierungspräsidenten als offenbar unbillig anzusehen und damit für das Gericht nicht verbindlich. Der Vertrag sei somit zu erfüllen. Die Beklagte habe sich nicht darauf berufen, daß ihr die Erfüllung des Vertrags jetzt unmöglich sei. Dem Hilfsantrag sei deshalb in der abgeänderten Form stattzugeben.

Die Revision wendet dagegen ein, die Kündigung beende ein Rechtsverhältnis, ihre Zulässigkeit könne nur nach dem Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens beurteilt werden. Sei sie in diesem Zeitpunkt zulässig, so habe sie das Rechtsverhältnis, das sie beenden sollte, aufgelöst. Es sei rechtlich undenkbar, daß die Kündigung nachträglich, etwa infolge Änderung der Rechtsauffassung ungültig werde und daß damit das bereits aufgelöste Rechtsverhältnis wieder zur Entstehung gelangen könne. Das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß für die Frage der Rechtfertigung der Kündigung allein der Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens, d.h. der Zeitpunkt des Zugehens entscheidend sei. Im Zeitpunkt

Absendung der der/Kündigung sei diese gerechtfertigt gewesen, schon weil der Beklagten ein Widerstand gegen das Verlangen des Regierungspräsidenten nicht zumutbar gewesen sei.

Diese Ausführungen liegen neben der Sache. Das Berufungsgericht hat gerade die Frage geprüft, ob die Kündigung damals, als sie ausgesprochen wurde, zulässig war und hat dies verneint. Nach dem Siedlungsvertrag konnte das Rechtsverhältnis nur unter bestimmten Voraussetzungen gekündigt werden. Eine dieser Voraussetzungen war, daß ein wichtiger Grund zur Kündigung vorlag. Ob dies der Fall war, sollte das Heimstättenamt, dessen Aufgaben später insoweit auf den Regierungspräsidenten übergegangen waren, als Schiedsgutachter entscheiden. Das Berufungsgericht hat nun ohne Rechtsverstoß und im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats angenommen, daß dieses Schiedsgutachten nachgeprüft werden könne und daß es offenbar unbillig sei. Damit ergibt sich, daß die Voraussetzungen für eine Kündigung nicht gegeben waren und diese damit unwirksam war. Ohne Rechtsverstoß hat das Berufungsgericht daher angenommen, daß der Anspruch auf Erfüllung des Vertrags noch besteht.

2. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt:

Der Hauptantrag der Kläger sei unbegründet. § 325 BGB liege nicht vor, da beide Parteien nicht behaupteten, die Übergabe und Übereignung der Siedlerstelle sei der Beklagten jetzt unmöglich. Es seien auch die Voraussetzungen des § 326 BGB nicht gegeben. Die Kläger hätten der Beklagten keine Frist mit der Erklärung bestimmt, daß sie die Annahme der Leistung mit dem Ablauf der Frist ablehnten. Die Setzung einer Frist sei zwar entbehrlich, wenn ein

Schuldner die Erfüllung ernsthaft und endgültig verweigere. Das sei hier nicht geschehen. Die Beklagte habe die Übergabe und die Übereignung der Siedlerstelle nur vorläufig, nämlich bis zur Entscheidung abgelehnt, ob der Siedlungsvertrag noch fortbestehe oder nicht.

Die Revision macht dagegen geltend, die Kläger hätten selbst im Schriftsatz vom 4. November 1954 (Bl. 28 GA) ihr Verlangen nach Geldersatz damit begründet, daß die Herstellung des früheren Zustandes unmöglich sei. Ferner hätte sich die Beklagte im Schriftsatz vom 3. Mai 1954 (Bl. 20 GA) auf die Unmöglichkeit der Übereignung der Siedlerstelle berufen, da auf behördliche Anordnung Siedlerwechsel stattgefunden habe und Georg K. [REDACTED] seit 10. März 1949 als Eigentümer der strittigen Siedlerstelle eingetragen sei. Wenn Zweifel bestanden hätten, hätte das Berufungsgericht gemäß § 139 ZPO die Parteien darauf hinweisen müssen. Die Revision meint auch, die Beklagte wäre von der Leistung frei, da angesichts der Weisung des Regierungspräsidenten ein Verschulden der Beklagten nicht in Betracht kommen könne.

Auch dieser Einwand kann keinen Erfolg haben. Es ist nicht ersichtlich, wie die Beklagte durch die Zurückweisung des Hauptantrags der Kläger auf Verurteilung der Beklagten zu Schadensersatz beschwert sein soll, zumal sie selbst diese Entscheidung, wenn auch mit anderer Begründung, erstrebt hat. Durch die Abweisung des Hauptantrags und die Entscheidung über den Hilfsantrag könnten höchstens die Kläger beschwert sein; diese haben aber das Berufungsurteil nicht angefochten.

Die Revision ist daher nicht begründet, sondern war auf Kosten der Beklagten zurückzuweisen.

Es ist aber darauf hinzuweisen, daß die Abweisung des Antrags auf Verurteilung zum Schadensersatz durch das Berufungsgericht der späteren Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gemäß § 283 BGB nicht im Wege steht, wenn die Vollstreckung des Urteils sich als unmöglich erweisen sollte.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Oechßler