

V ZR 97/53

Verkündet am 21. Dezember 1954
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

der N [REDACTED] H [REDACTED] GmbH, gesetzlich vertreten
durch die Geschäftsführer Paul M [REDACTED] und Johannes R [REDACTED],
in F [REDACTED] (M [REDACTED]), U [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin,
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. den Waagenbauer Johann B [REDACTED],
 2. seine Ehefrau Maria B [REDACTED] geb. F [REDACTED],
- beide in N [REDACTED]-I [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte,
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1954 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Dr.v. Normann, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und
Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Frankfurt (Main) vom 9. Juli 1953 wird
auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien schlossen am 4. Dezember 1936 einen Siedlungsvertrag, nach dem den Klägern auf der Gemarkung N-I die Siedlerstelle T weg zuge-
wiesen werden sollte. Das Grundstück umfaßt einschließ-
lich der bebauten Fläche etwa 1000 qm. Das Siedlungsge-
bäude sollte zwei Zimmer, eine Kammer, Wohnküche, Arbeits-
und Nebenräume und Stall enthalten. Der Siedlungsvertrag
gliedert sich in drei Teile: Teil I regelt die Errichtung
der Stelle und das Vertragsverhältnis bis zur Fertigstel-
lung, Teil II das Vertragsverhältnis von der Fertigstel-
lung der Siedlerstelle bis zur Übertragung des Eigentums
auf den Siedler, Teil III die Übertragung der Siedler-
stelle zu Eigentum auf den Siedler. Die Kläger hatten
nach der Fertigstellung die Siedlerstelle in der Form
des Pachtverhältnisses erhalten, zur Eigentumsübertragung
war es noch nicht gekommen. In § 13 des Vertrags waren
die Fälle aufgezählt, in denen das Pachtverhältnis von
der Beklagten gekündigt werden konnte. § 13 Abs 2 lau-
tet:

"Erhebt der Siedler gegen die Kündigung Wider-
spruch, so ist dem Heimstättenamt G He-
Na der NSDAP und DAF unverzüglich unter ein-
gehender Darlegung des Sachverhalts zu berichten.
Das Heimstättenamt entscheidet nach Anhörung des
anderen Teils und nach eingehender Prüfung der
Sachlage unter Ausschluß des Rechtswegs endgül-
tig darüber, ob die Voraussetzungen zur Kündigung
nach den Bestimmungen des Vertrages als gegeben
anzusehen sind."

Nachdem das Haus im Dezember 1943 bei einem Luftangriff
beschädigt worden war, gingen die Kläger Anfang Januar
1944 nach B A in Österreich. Am 15. Februar 1944
schrieb die Beklagte an den Kläger zu 1, sie habe erfah-
ren, daß er sich infolge Bombenschadens nach B A

- 3 -

zurückgezogen habe und beabsichtige, die Siedlerstelle, um die sich sein Bruder bemühe, aufzugeben. Die Beklagte wundere sich über sein Verhalten, und der Kläger zu 1 möge sich zu der Angelegenheit äußern. Im Jahre 1946 wollten die Kläger nach N-I zurückkehren, und die Klägerin zu 2 sprach mehrfach wegen ihres Wiedereinzugs bei der Beklagten vor.

Mit Schreiben vom 8. Mai 1946 kündigte die Beklagte den Siedlungsvertrag, nachdem der Regierungspräsident in Darmstadt am 24. April 1946 verfügt hatte, daß die Siedlerstelle den durch das Wohnungsamt eingewiesenen Eheleuten Ga überlassen werden solle. Die Kläger wandten sich mit Schreiben vom 16. Juni 1946 an den Regierungspräsidenten in Darmstadt, der durch Verfügung vom 27. Juli 1946 den "Einspruch" gegen die Kündigung als unbegründet zurückwies. Die Kläger erhoben bei dem Verwaltungsgericht Darmstadt Anfechtungsklage, die durch Vorbescheid vom 14. April 1948 als unzulässig abgewiesen wurde, da der Verwaltungsrechtsweg nicht gegeben sei.

Die Kläger haben Klage erhoben mit dem Antrag

1. festzustellen, daß die in § 13 des zwischen den Parteien geschlossenen Siedlungsvertrags vom 4. Dezember 1936 enthaltene Schiedsvereinbarung durch Wegfall des Gauheimstättenamts unwirksam geworden ist,
2. festzustellen, daß die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung vom 8. Mai 1946 unzulässig war und der zwischen den Parteien geschlossene Siedlungsvertrag vom 4. Dezember 1936 noch in Wirksamkeit ist.



Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt und in erster Linie geltend gemacht, daß der Rechtsweg nicht gegeben sei.

Das Landgericht hat festgestellt, daß die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung vom 8. Mai 1946 unzulässig war und der zwischen den Parteien geschlossene Siedlungsvertrag vom 4. Dezember 1936 noch in Wirksamkeit ist.

Es hat den Rechtsweg für zulässig gehalten und ist zu dem Ergebnis gekommen; daß der Weggang der Kläger nach B. A. unter den gegebenen Verhältnissen nicht als wichtiger Grund für die Kündigung des zwischen den Parteien bestehenden Pachtverhältnisses anzusehen sei.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs abgewiesen.

Der erkennende Senat hat durch Urteil vom 20. März 1953 (V ZR 5/52, veröffentlicht in BGHZ 9, 138) das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.

Das Oberlandesgericht hat nach anderweiter Verhandlung die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache. Die Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat erwogen: Nach der rechtlichen Beurteilung des Revisionsgerichts handle es sich bei der im § 13 Abs 2 Satz 2 des Siedlungsvertrags von den Parteien getroffenen Vereinbarung über die Nachprüfung einer Kündigung des Vertrags durch das Heimstättenamt um einen Schiedsgutachtervertrag. Diese rechtliche Beurteilung habe das Berufungsgericht nach § 565 Abs 2 ZPO seiner Entscheidung zugrunde zu legen.

Die Entscheidung des Regierungspräsidenten in Darmstadt auf das Schreiben der Beklagten vom 16. Juni 1946 stelle an sich ein Schiedsgutachten dar. Es sei aber für die Parteien nicht verbindlich, da der Regierungspräsident nicht als von den Parteien gewollter Schiedsgutachter angesehen werden könne. Das im Vertrag als Schiedsgutachter vorgesehene Heimstättenamt sei ersatzlos weggefallen. Anhaltspunkte seien nicht erkennbar, daß etwa der Regierungspräsident Darmstadt Ersatzschiedsgutachter sein solle. Es scheide auch die Bewilligungsbehörde als Ersatzschiedsgutachter aus, da das Heimstättenamt niemals Bewilligungsbehörde für das Reichsdarlehen gewesen sei, diese Aufgabe vielmehr stets der obersten Landesbehörde obgelegen habe.

Die Revision macht dagegen geltend: Der Regierungspräsident sei an die Stelle des Heimstättenamts G. He-
-Na- der NSDAP und der DAF getreten, und das von ihm abgegebene Gutachten vom 27. Juli 1946 sei für die Streitteile und für das Gericht bindend. Durch den Wegfall des Heimstättenamts sei die Bestimmung des Gutachtens nicht gegenstandslos geworden. Das Heimstättenamt sei als Schiedsgutachterstelle benannt worden, weil dies

der öffentlichrechtlichen Ordnung des Siedlungswesens und seiner Stellung innerhalb des Vertrags zwischen den Streitteilen entsprochen habe, weil es die Stelle gewesen sei, die als mit den einschlägigen Fragen am besten vertraut habe angesehen werden können. Es seien nicht die Leiter des Heimstättenamts deshalb als Schiedsgutachter vereinbart worden, weil sie persönlich den Streitteilen, insbesondere den Klägern, als für die Erstattung des Gutachtens besonders geeignete Persönlichkeiten erschienen wären, sondern die Vereinbarung sei im Rahmen der allgemein für das Siedlungswesen geltenden Richtlinien auf Grund der für das Siedlungswesen maßgebenden Stellung dieses Amts geschehen. Wenn daher die Aufgaben des Heimstättenamts auf den Regierungspräsidenten übergegangen seien, so dürfe als dem Übereinstimmenden Parteiwillen entsprechend angenommen werden, daß dies auch für die Stellung als Schiedsgutachter zu gelten habe. Dies habe das Berufungsgericht verkannt, indem es einseitig auf den Gesichtspunkt abgehoben habe, ob das Heimstättenamt Bewilligungsbehörde gewesen sei.

Die Beklagte habe dem Umstand, ob das Heimstättenamt Bewilligungsbehörde gewesen sei, keine Bedeutung beigemessen, sondern habe ihre Auffassung mit der allgemeinen Stellung des Heimstättenamts und dem Übergang seiner Funktion auf den Regierungspräsidenten begründet.

Diese Auffassung hätten aber auch die Kläger gehabt, da sie selbst mit Schreiben vom 16. Juni 1946 die Entscheidung des Regierungspräsidenten angerufen hätten und damit selbst den Regierungspräsidenten als Rechtsnachfolger des Gauheimstättenamts erachtet hätten. Mindestens müßte in der Anrufung des Regierungspräsidenten

die Erklärung des Einverständnisses gesehen werden, daß der Regierungspräsident an Stelle des Heimstättenamts als Schiedsgutachter die Entscheidung treffe.

Sei aber § 13 Abs 2 des Vertrags in Geltung geblieben, so sei das Gericht an die vom Regierungspräsidenten getroffene Entscheidung gebunden, so daß die Kündigung der Beklagten gerechtfertigt gewesen sei.

Dieser Auffassung der Revision kann nicht gefolgt werden. Im § 13 Abs 2 des Siedlervertrags ist das Heimstättenamt G. He. Na. der NSDAP und DAF als Schiedsgutachter bestimmt worden. Das Berufungsgericht legt den Vertrag dahin aus, daß nur dieses Amt zu dieser Aufgabe bestellt worden sei und daß, nachdem es ersatzlos weggefallen sei, die ganze Schiedsgutachtervereinbarung gegenstandslos geworden sei.

Es ist zunächst zu prüfen, ob es sich hier um einen sogenannten typischen Vertrag handelt, dessen Auslegung der freien Nachprüfung des Revisionsgerichts unterliegt. Das ist der Fall, wenn der Vertrag nach einem Muster geformt ist, das in den Bezirken mehrerer Oberlandesgerichte für eine Vielheit bestehender Rechtsbeziehungen benutzt wurde (RGZ 153, 62 [637]). Die im Bereich der Beklagten benutzten Muster für den Träger-Siedler-Vertrag haben sich wiederholt geändert.

Wie dem erkennenden Senat aus einem anderen Fall bekannt ist, wurden im Oktober 1934 Vertragsmuster benutzt, in denen vorgesehen war, daß die Kündigung wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes der vorherigen Zustim-

mung derjenigen Stelle bedarf, die für die Bewilligung des Reichsdarlehens zuständig ist. Diese Fassung entspricht der Weisung, die der Reichsarbeitsminister in seinem Erlaß IV 15 - 390/33 Ks vom 10. Oktober 1933 (Reichsarbeitsblatt RABl 1933 I, 264) unter VII gegeben hatte.

Es wurden dann im Laufe des Oktober 1934 Nachträge vereinbart, in denen bestimmt war, daß die Stelle, die das Reichsdarlehen für die Errichtung der Siedlerstelle bewilligt hat, nach Anhörung des andern Teils und eingehender Prüfung der Sachlage unter Ausschluß des Rechtswegs endgültig darüber entscheidet, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorliegt.

Nach dem Erlaß des Reichsarbeitsministers S 8 Nr 11 - 293/35 vom 12. Februar 1935 (RABl I, 48) Nr 22 sollte die Siedlerauswahl im Benehmen mit den Gauheimstättenämtern der NSDAP und DAF vorgenommen werden.

Mit den vom Reichs- und Preussischen Arbeitsminister herausgegebenen Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 21. April 1936 (RABl I, 136) ist ein neues Muster 3 a Träger-Siedler-Vertrag (RABl I, 168) herausgegeben worden, in dem es in § 11 Abs 2 heißt:

"Bei Streit darüber, ob ein wichtiger Grund vorliegt, 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."

Dieselbe Fassung hat das Muster 3 a in den Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937 (RABl I, 229, 246, 251 [2557]). Die Parteien haben also den vorliegenden Vertrag zu einer Zeit geschlossen, als für das ganze Reichsgebiet schon ein anderes Muster, nämlich das vom 21. April 1936 vorgeschrieben war. Es ist aber damit zu rechnen, daß das vorliegende Muster vor und nach dem 21. April 1936 im ganzen Bereich des früheren Gauess He--Na- der NSDAP und DAF verwendet worden ist, also auch in Gebieten, die heute zu dem Bezirk eines anderen Oberlandesgerichts gehören. Eine sichere Feststellung ist darüber nicht getroffen, brauchte auch vom Berufungsgericht nicht getroffen zu werden. Auch das Revisionsgericht kann die Frage dahingestellt sein lassen, da das Ergebnis in beiden Fällen das gleiche ist.

Für den Fall, daß das Vertragsmuster nur im Bezirk des Berufungsgerichts verwendet wurde, handelt es sich nicht um einen typischen Vertrag. Das hat zur Folge, daß das Revisionsgericht an die Auslegung des Berufungsgerichts gebunden ist und diese Auslegung nur in beschränktem Maß nachprüfen kann. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung ist möglich, und es ist nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht irgend einen für die Auslegung wesentlichen Umstand übersehen hätte. Insbesondere kann gegen die Auslegung des Berufungsgerichts nicht eingewendet werden, daß durch den Erlaß des Hessischen Ministers für Arbeit und Wohlfahrt vom 6. September 1947 (StAnz 1947, 439 Nr 536) die Zuständigkeit des Regierungspräsidenten an die Stelle des Gauheimstättenamts gesetzt worden ist; denn durch diesen Erlaß kann nicht früher abgeschlossenen Verträgen ein Sinn gegeben werden, den sie nicht schon vorher hatten und es kann keiner Vertragspar-

tei ein anderer als der vereinbarte Schiedsgutachter aufgedrängt werden.

Wurde das Muster aber auch im Bezirk eines anderen Oberlandesgerichts verwendet, so liegt ein typischer Vertrag vor, dessen Auslegung durch das Berufungsgericht vom Revisionsgericht unbeschränkt nachgeprüft werden kann. Dabei ist dem Berufungsgericht dahin beizustimmen, daß ausdrücklich das Gauheimstättenamt als Schiedsgutachter bestellt worden ist. Es ist zwar richtig, daß nicht die Leiter des Heimstättenamts persönlich als Gutachter gewollt waren und daß das Heimstättenamt als eine Stelle gewählt wurde, die im Siedlungswesen und im besonderen bei der Auswahl der Siedler wichtige und maßgebende Aufgaben hatte. Es ist ferner richtig, daß die staatlichen Stellen, die das Reichsdarlehen bewilligten, ähnliche Aufgaben hatten und als ebenso sachverständig in Siedlungsangelegenheiten angesehen werden konnten. Aber es ist klar, daß das Heimstättenamt im G. He. - Na. im Gegensatz zu der Regelung in den vom Reichs- und Preussischen Arbeitsminister erlassenen Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 21. April 1936 deshalb als Schiedsgutachter gewählt worden ist, weil es eine Parteidienststelle war und dieser nun ein besonders starker Einfluß eingeräumt werden sollte. Gerade in dieser Eigenschaft ist das Heimstättenamt ersatzlos weggefallen. Der Regierungspräsident ist somit nicht der Rechtsnachfolger des bisherigen, sondern ein anderer Schiedsgutachter, der den Vertragsparteien nicht gegen ihren Willen aufgezwungen werden kann.

Es kann auch nicht aus dem von der Revision hervor-
gehobenen nachträglichen Verhalten der Kläger, nämlich
darin, daß sie sich selbst im Schreiben vom 16. Juni 1946
an den Regierungspräsidenten gewandt haben, ein Einver-
ständnis damit entnommen werden, daß der Regierungspräsi-
dent ein Schiedsgutachten erstatte. Denn dieses Schreiben
ist offensichtlich dadurch veranlaßt worden, daß den Klä-
gern im Kündigungsschreiben vom 8. Mai 1946 mitgeteilt
worden war, der Regierungspräsident in Darmstadt habe
durch Verfügung vom 24. April 1946 entschieden, die Sied-
lerstelle der Kläger solle den Eheleuten Gauf überlassen
werden.

In beiden Fällen ist somit das Ergebnis, daß die
von den Vertragsparteien bestellte Schiedsgutachterstel-
le weggefallen ist, und dem Berufungsgericht beizustim-
men, wenn es daraus die Folgerung zieht, das Gericht habe
in entsprechender Anwendung des § 319 BGB zu entscheiden,
ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorgelegen habe.

2. Das Berufungsgericht führt dazu weiter aus: Das
Landgericht habe das Vorliegen eines Kündigungsgrundes
mit Recht verneint. Daß die Kläger das Grundstück wegen
der Luftangriffe verlassen hätten, stelle für sich allein
noch keinen Kündigungsgrund dar, auch nicht, daß sie von
der Möglichkeit, in einer von Luftangriffen verschonten
Gegend (B. A. in Österreich) unterzukommen, Gebrauch
gemacht hätten. Die Kläger hätten vor ihrem Weggang das
Grundstück behelfsmäßig ausgebessert. Sie hätten mit der
Bewirtschaftung des Gartens die Eheleute P. beauf-
tragt, die den Garten so lange bearbeitet hätten, bis sie
durch die Eheleute Ga. gehindert worden seien. Sie hät-
ten diese Eheleute mit der Zahlung des Pachtzinses beauf-

trägt und diesen den dafür erforderlichen Betrag zurückgelassen. Daraus gehe hervor, daß sie ihre Rechte an dem Siedlungsgrundstück keinesfalls hätten aufgeben wollen. Die Ablehnung des Pachtzinses durch die Beklagte gehe nicht zu Lasten der Kläger. Sie hätten sich zwar vor ihrem Weggang mit der Beklagten wegen der nunmehr zu treffenden Maßnahmen in Verbindung setzen sollen. Das Landgericht habe aber diese Unterlassung mit Recht nicht als wichtigen Grund für die Kündigung des Pachtvertrags angesehen. Vor allem habe zur Zeit der Kündigung, am 8. Mai 1946, kein wichtiger Grund dafür vorgelegen, denn die Klägerin zu 2 sei im März 1946, sobald ihr dies von Österreich aus möglich gewesen sei, nach N-I gekommen, um ihre Rückkehr vorzubereiten. Dies sei der Beklagten durch die wiederholten Vorsprachen der Klägerin zu 2 bekannt gewesen, so daß die Beklagte damit habe rechnen können, daß die Siedlerstelle wieder ordnungsmäßig wie zuvor von den Klägern bewirtschaftet werden würde. Dadurch, daß die Eheleute Ga die Siedlerstelle während der Abwesenheit der Kläger bewirtschaftet und das Haus instand gesetzt hätten, sei die Wirksamkeit des zwischen den Parteien bestehenden Pachtvertrags nicht berührt worden.

Die Revision erhebt dagegen verschiedene Rügen:

Das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß die Kläger nicht wegen des Fliegerschadens nach B-A verzogen seien, sondern weil sie dort ein durch Erbfall ihnen zugefallenes Gut hätten übernehmen wollen, und daß sie den Plan des Wegzugs schon vorher gefaßt hätten. Dieses Vorbringen steht aber mit der ausdrücklichen Feststellung des Landgerichts, die das Berufungsgericht übernimmt und gegen die nichts einzuwenden ist, im Widerspruch.

Daß die Kläger vor der Abreise ihre Adressen in B. nicht mitgeteilt hätten, hat das Berufungsgericht durchaus in Erwägung gezogen.

Die Frage, ob der klägerische Ehemann das Schreiben der Beklagten vom 15. Februar 1944 beantwortet hat, worauf die Revision hinweist, hat das Berufungsgericht offensichtlich nicht übersehen, aber für unerheblich gehalten, da es auf das Verhalten der klägerischen Ehefrau im März 1946 entscheidenden Wert legt.

Die Revision meint schließlich, die Entscheidung des Regierungspräsidenten hätte nicht gänzlich unbeachtet bleiben dürfen. Es ist aber nicht ersichtlich, welche Bedeutung diese Entscheidung für das Gericht haben sollte, wenn sie für das Gericht nicht bindend war und das Gericht daher befugt war, die strittige Frage selbst zu entscheiden.

Die Gründe, aus denen das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommt, daß die Kündigung des Siedlungsvertrags unzulässig war und dieser Vertrag noch wirksam ist, sind daher nicht zu beanstanden. Die Revision ist daher auf

Kosten der Beklagten zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr.v.Normann

Dr. Oechßler

Dr.Großmann

Bundesrichter Dr.Spieler
ist durch längere Ortsab-
wesenheit verhindert, zu
unterschreiben.

Dr.Tasche