

Verkündet  
am 20. März 1953  
Hoffmeister, Justizangestellter  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Gärtners Heinrich S [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Katharine S [REDACTED] geb. Me [REDACTED]  
in L [REDACTED]/Od [REDACTED], O [REDACTED] z [REDACTED] S [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die N [REDACTED] H [REDACTED] GmbH, vertreten durch die  
Geschäftsführer Paul MÜ [REDACTED] und Johannes R [REDACTED], in F [REDACTED]  
[REDACTED] a.M., U [REDACTED] [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 30. Januar 1953 unter Mit-  
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bun-  
desrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Heck, Dr. Oechßler  
und Dr. Piepenbrock

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil  
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in  
Frankfurt a. Main vom 25. Mai 1951 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung  
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-  
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die  
Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Die Parteien schlossen am 1. Oktober 1934 einen Siedlungsvertrag, wonach die Kläger das Grundstück An d. Ma. in D.-Süd erhalten sollten. Der Vertrag ist in drei Teile gegliedert: I die Errichtung der Stelle, II die Verpachtung der Stelle, III die Übertragung der Stelle im Erbbaurecht. Die Parteien standen im Stadium der Verpachtung. Der Vertrag wurde durch Nachtrag vom 15. Oktober 1934 geändert. Hier war vereinbart, dass das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt werden kann. Es heißt dann weiter:

"Die erfolgte Kündigung wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes ist der Stelle, die das Reichsdarlehen für die Errichtung der Siedlerstelle bewilligt hat, unverzüglich unter eingehender Darlegung des Sachverhalts mitzuteilen. Diese entscheidet nach Anhörung des andern Teils und eingehender Prüfung der Sachlage unter Ausschließung des Rechtsweges endgültig darüber, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorliegt."

Mit Schreiben vom 9. Januar 1946 kündigte die Beklagte den Klägern wegen politischer Tätigkeit in der NSDAP zum 30. (!) Februar 1946. Der Regierungspräsident in Darmstadt-Eberstadt wies den Einspruch der Kläger gegen die Kündigung am 9. April 1946 ohne Begründung zurück. Auf Anfrage der Kläger wurde erklärt, die Kündigung erfolge auf Grund einer Rundverfügung der deutschen Regierung des Landes Hessen vom 24. September 1945, die im Mitteilungsblatt für das Land Hessen vom 15. Oktober 1945 veröffentlicht sei.

- 3 -

Im März 1950 haben die Kläger Klage erhoben und den Antrag gestellt, festzustellen, dass die von der Beklagten am 9. Januar 1946 ausgesprochene Kündigung des Siedlungsvertrags vom 1. Oktober 1934 unwirksam ist.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt und u.a. geltend gemacht, der Rechtsweg sei unzulässig.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Es hat den Rechtsweg für zulässig erklärt und ausgesprochen, nur eine Verletzung der vertraglichen Pflichten könne die Beklagte zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigen. Eine solche sei nicht behauptet worden, die Kündigung sei daher unwirksam.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Kläger die Zurückweisung der Berufung, die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

### Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält für die von den Klägern erhobene Klage den Rechtsweg für unzulässig. Es führt dazu aus, der Siedlungsvertrag, der die Grundlage der Klage bilde, sei ein privatrechtlicher Vertrag, und für bürgerliche Rechtsstreitigkeiten sei der ordentliche Rechtsweg nach § 13 GVG grundsätzlich zulässig. Von dieser Regelung könnten gesetzliche Ausnahmen geschaffen werden.



Dies sei durch den Vierten Teil der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen (3. NotVO) vom 6. Oktober 1931 (RGBl I, 537, 551) idF der Verordnung zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 (RGBl I, 233) im folgenden als "3. NotVO" bezeichnet geschehen. Nach § 13 der "3. NotVO" finde auf vorstädtische Kleinsiedlungen die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl S 1371) im folgenden KGO Anwendung. Nach deren §§ 3 u 4 würden Streitigkeiten über Kündigungen unter Ausschluss des Rechtswegs durch die untere Verwaltungsbehörde entschieden. § 3 der genannten Verordnung sei allerdings später ausser Kraft gesetzt und die Zulässigkeit der Kündigung sei neu geregelt worden. Nach der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. Mai 1942 bleibe zwar die grundsätzliche Unkündbarkeit der Pachtverträge über Kleinsiedlungen aufrechterhalten, in fünf Fällen könne aber der Verpächter mit behördlicher Genehmigung kündigen, für die teils die untere, teils die höhere Verwaltungsbehörde zuständig sei. Gegen die Entscheidungen der unteren Verwaltungsbehörde sei Beschwerde an die höhere Verwaltungsbehörde zulässig. Entscheidungen der höheren Verwaltungsbehörde seien endgültig. Es frage sich nur noch, ob dadurch, dass die Kündigung von der Verwaltungsbehörde endgültig genehmigt worden sei, auch der ordentliche Rechtsweg für die Prüfung der Frage der Wirksamkeit der Kündigung ausgeschlossen worden sei, obwohl § 3 KGO ausser Kraft gesetzt worden sei. Das sei zu bejahen, denn die Bestimmungen der Verordnung über Kündigungsschutz seien lediglich ein Ersatz der Bestimmungen des § 3 KGO. Mangels einer ausdrücklichen Bestimmung sei daher anzunehmen, dass sich an den Bestim-

mungen des § 4 Abs 1 KGO nichts habe ändern sollen, dass also der ordentliche Rechtsweg weiterhin ausgeschlossen bleiben solle. So erkläre es sich auch, dass in dem Pachtvertrag der Parteien der ordentliche Rechtsweg ausgeschlossen worden sei.

Die Revision macht dagegen geltend, da eine der in § 1 Abs 2 der Verordnung vom 23. Mai 1942 aufgeführten Ausnahmen unstreitig nicht vorliege, sei die Kündigung der Beklagten vom 9. Januar 1946 keine Kündigung und die Entscheidung des Regierungspräsidenten über den Einspruch der Kläger keine Entscheidung der Verwaltungsbehörde im Sinne dieser Verordnung. Die Kündigung und das sich ihr anschliessende Verfahren lägen vielmehr ausserhalb des Rahmens dieser Verordnung und dürften nach ihren Bestimmungen überhaupt nicht beurteilt werden.

Gegen diese Ausführungen bestehen zwar Bedenken, im Ergebnis ist aber der Rüge ein Erfolg nicht zu versagen.

§ 13 der "3. NotVO", der im Abschnitt über "Vorstädtische Kleinsiedlung u. Bereitstellung von Kleingärten" enthalten ist, bestimmt, dass die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (KGO) Anwendung findet. Der Inhalt dieser Vorschrift gibt zu Zweifeln Anlass. Da sie nichts darüber besagt, auf welche Fälle die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung Anwendung findet, müsste bei rein wörtlicher Auslegung geschlossen werden, dass für vorstädtische Kleinsiedlungen und für Kleingärten die Rechtsgrundlage für die gesamte sachliche Regelung und für das Verfahren in der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung zu finden sei, wie dies das Berufungsgericht angenommen hat. Dagegen bestehen Bedenken, denn die wirt-

schaftlichen Beziehungen zwischen dem Träger von Kleinsiedlungen und dem Siedler einerseits und dem Ausgeber von Kleingärten und dem Kleingärtner andererseits sind durchaus verschieden, insbesondere da eine Kleinsiedlung einen viel grösseren Wert hat und von ganz anderer Bedeutung für die Lebensgrundlage einer Siedlerfamilie ist als ein Kleingarten. Die Bestimmungen des Kleingartenrechts werden dieser grösseren Wichtigkeit der Kleinsiedlung nicht in ausreichendem Maße gerecht. Es ist auch auffallend, dass bei der Weiterentwicklung des Kündigungsschutzes im Kleingartenrecht in der Zeit nach 1931, die über die Verordnungen vom 27. September 1939 (RGBI I, 1966), vom 23. Mai 1942 (RGBI I, 343) und vom 15. Dezember 1944 (RGBI I, 345) zu der Verordnung des Reichsarbeitsministers über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der vom Reichswohnungskommissar bekanntgegebenen Fassung vom 15. Dezember 1944 (RGBI I, 347) führte, nie auf die Kleinsiedlungen Bezug genommen wurde und etwa in geeigneter Weise Sondervorschriften für diese gegeben wurden. Überprüft man den ganzen III. Abschnitt des Kapitels II des Vierten Teils der Dritten Notverordnung, so ergibt sich, dass in der Hauptsache die Zuständigkeit des damals neu eingesetzten Reichskommissars umrissen wurde. Die meisten Vorschriften dieses Abschnitts befassen sich mit der Landbeschaffung durch den Reichskommissar, aber durchaus nicht alle, z.B. nicht die §§ 15, 18 - 20. Bei der allgemeinen Fassung des § 13 der "3. NotVO" kann auch nicht angenommen werden, dass diese Bestimmung sich darauf beschränkt, eine weitere Möglichkeit der Landbeschaffung zu geben. Aus dem Runderlass des Reichsarbeitsministers vom 14. September 1937 über die Neufassung und Vereinfachung der Kleinsiedlungsbestimmungen, (abgedruckt bei Schmidt und Bellinger, Die

Kleinsiedlung, Heft 25 der Handbücherei des Wohn- und Siedlungswesens, Ausgabe 1937 S 136) ergibt sich sogar, dass sich nur die §§ 10, 11, 16 und 17 der "3. NotVO" auf die Landbeschaffung beziehen sollten. Es muss vielmehr angenommen werden, dass die §§ 9 - 22 der "3. NotVO" eine grundlegende Rechtsquelle für die vorstädtische Kleinsiedlung und nach der ursprünglichen Fassung der Notverordnung für "Kleingärten für Erwerbslose" sein sollten (Schmidt u. Bellinger aaO S 91 Anm). Es fragt sich aber, ob alle diese Bestimmungen sowohl für Kleinsiedlungen als für Kleingärten gelten.

In der ursprünglichen Fassung der Dritten Notverordnung vom 6. Oktober 1931 (RGBl I, 537), die erst durch die Verordnung zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 (RGBl I, 233) durch den Wegfall der Worte "für Erwerbslose" abgeändert wurde, war noch von Bereitstellung von "Kleingärten für Erwerbslose" die Rede und in dem Rundschreiben des Reichskommissars für die vorstädtische Kleinsiedlung an die Regierungen der Länder vom 22. März 1932 (Reichsarbeitsblatt I S 56 - abgedruckt in Schmidt, Vorstädtische Kleinsiedlung und Eigenheimbau 1933 S 38) und in dem Runderlass des Preussischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 10. Mai 1932 (abgedruckt in Schmidt aaO S 39) sind den Befugnissen nach §§ 15 und 20 der "3. NotVO" für Kleinsiedlungen die Befugnisse für die Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose nach § 13 "3. NotVO" gegenübergestellt. Dazu kommt noch: Die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung und die dazu ergangenen Kündigungsschutzvorschriften regeln die Kündigung von Kleingärten zwingend. Im Gegensatz dazu waren in den amtlich festgelegten Vertragsvordrucken (vgl Bestimmungen über die Förderung

der Kleinsiedlung vom 14. September 1937/ 23. Dezember 1938 Nr. 31 Abs. 4 und Muster 3 a, abgedruckt in Reichsarbeitsblatt 1937, I 254) vertragliche Vereinbarungen vorgeschlagen, die, zu verschiedenen Zeiten in verschiedenen Formulierungen, für den Fall der Kündigung einer Kleinsiedlerstelle ein bestimmtes Verfahren vorsahen, das mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren bei der Kündigung von Kleingärten nicht übereinstimmte. Dies wäre ein unlöslicher Widerspruch, wenn § 13 der "3. NotVO" das gesamte Kleinsiedlungsrecht den für das Kleingartenrecht gegebenen gesetzlichen Bestimmungen unterstellen wollte. Es muss daher angenommen werden, dass § 13 der "3. NotVO" nur für Kleingärten, nicht für Kleinsiedlungen gilt.

Der Auffassung des Berufungsgerichts, dass durch die Verweisung auf die Kleingartenordnung der ordentliche Rechtsweg für die Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung von Kleinsiedlungsverträgen ausgeschlossen sei, kann daher nicht gefolgt werden, ohne dass zu prüfen war, ob, insbesondere nach Wegfall des § 3 KGO und seinem Ersatz durch die verschiedenen Verordnungen über Kündigungsschutz von Kleingärten, ein solcher Ausschluss des Rechtswegs für Kleingärten besteht (vgl. Ganschezian-Fink in RechtdLandw 1953, 34).

Sonstige gesetzliche Bestimmungen, durch die bei privatrechtlichen Streitigkeiten zwischen dem Träger der Siedlung und dem Siedler der Rechtsweg ausgeschlossen wäre, bestehen nicht.

II.

Die Revision wirft dann die weitere Frage auf, ob durch den Nachtrag vom 15. Oktober 1934 zum Siedlungsvertrag der Rechtsweg für die Frage des wichtigen Kündigungsgrunds vertraglich ausgeschlossen werden konnte, da in dem Nachtrag zum Siedlungsvertrag vom 15. Oktober 1934 vereinbart war, dass die Stelle, die das Reichsdarlehn für die Errichtung der Siedlerstelle bewilligt hat, "nach Anhörung des andern Teils und eingehender Prüfung der Sachlage unter Ausschliessung des Rechtswegs endgültig darüber" entscheiden soll, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorliegt. Die Revision verneint diese Frage.

Das Berufungsgericht hat in einem ähnlich gelagerten Fall angenommen, dass ein Ausschluss des Rechtswegs durch rechtsgeschäftliche Vereinbarungen zulässig und gewollt gewesen sei (OLG Frankfurt a.M. vom 18. November 1948, 1 U 144/48 in NJW 1949, 510). Das Berufungsgericht hat in dem damals entschiedenen Fall die umstrittene Frage (vgl. das genannte Urteil und die Anmerkung dazu von Lent in NJW 1949, 510), ob grundsätzlich der ordentliche Rechtsweg durch Vereinbarung der Vertragsparteien ausgeschlossen werden kann, dahingestellt gelassen und hat die Frage nur für den gegebenen Fall bejaht, da es sich hier um das staatlich geförderte und beaufsichtigte Siedlungswesen handle. Die Beklagte sei als Träger des Siedlungsunternehmens als Treuhänderin der Öffentlichkeit mit Befugnissen hoheitsähnlicher Art ausgestattet und unterstehe dabei der Aufsicht von Regierungsstellen. Da die Verwaltungsbehörden der Allgemeinheit gegenüber bei der Landbeschaffung, Landverteilung und der Beaufsichtigung der gemeinnützigen

Verbände verantwortlich eingeschaltet seien, sei es verständlich und innerlich gerechtfertigt, dass ihnen 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 festumgrenzte Tatbestände weniger geeignet seien.

Gegen diese Sonderbehandlung der Siedlungsverträge bestehen allerdings Bedenken, denn es ist nicht einzusehen, weshalb die ordentlichen Gerichte nicht zur Entscheidung geeignet sein sollen, ob bestimmt bezeichnete Gründe oder auch allgemein ein wichtiger Grund für eine Kündigung vorliegen, und es besteht auch kein Anlass, die Entscheidung über Privatrechtsverhältnisse, an denen ein Interesse der Allgemeinheit besteht und an denen staatlich beaufsichtigte juristische Personen beteiligt sind, der ordentlichen Gerichtsbarkeit zu entziehen, wenn dies nicht gesetzlich angeordnet ist. Die allgemeine Frage, ob der Rechtsweg durch Parteivereinbarung ausgeschlossen werden kann, braucht aber in der Tat im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden. Denn es handelt sich in Wirklichkeit trotz des Wortlauts des § 3 des Siedlungsvertrags idF des Nachtrags vom 15. Oktober 1934 nicht um einen Ausschluss des Rechtswegs. Das Ziel des ordentlichen Rechtswegs und des Verwaltungsrechtswegs ist bei der Leistungsklage die Schaffung eines vollstreckbaren Titels und, auch wenn es sich um eine Feststellungsklage handelt, die Entscheidung eines Rechtsstreits. Nach § 3 des Siedlungsvertrags idF vom 15. Oktober 1934 soll die Stelle, die das Reichsdarlehn bewilligt hat, nur darüber entscheiden, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung vorliegt. Es wurde also dieser Stelle nur die Feststellung eines gegebenenfalls

wesentlichen Elements der Entscheidung übertragen. Es handelt sich mithin nicht um die Übertragung der Entscheidungsgewalt auf eine Verwaltungsbehörde oder um einen Schiedsvertrag, sondern um einen Schiedsgutachtervertrag (RG in JW 1936, 820 und Anmerkung dazu von Jonas; RGZ 96, 57 597, BayObstLG in NJW 1950, 909), und der Ausdruck "unter Ausschliessung des Rechtswegs" soll nur besagen, dass Gerichte und Verwaltungsbehörden, die je nach der gesetzlichen Regelung zur Entscheidung berufen sind, an ein solches Schiedsgutachten gebunden sind. Solche Schiedsgutachterverträge werden allgemein anerkannt, sie bedürfen nicht der Form des § 1027 ZPO, und es werden auf sie die Grundsätze des § 319 BGB entsprechend angewendet (RGZ 152, 201 2047). Eine Feststellung darüber, wer die Stelle ist, die das Reichsdarlehn bewilligt hat, ist im Berufungsurteil nicht getroffen. Für die Entscheidung über die Revision ist dies auch nicht nötig, denn jedenfalls ist der ordentliche Rechtsweg auch vertraglich nicht ausgeschlossen.

### III.

Das Berufungsurteil war daher aufzuheben und die Sache zur sachlichen Entscheidung an das Berufungsgesicht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Bei der weiteren Verhandlung des Rechtsstreits wird zu prüfen sein, welche Bedeutung es hat, dass der Regierungspräsident den Einspruch der Kläger gegen die Kündigung durch die Beklagte zurückgewiesen hat. Es handelt sich insbesondere um die Frage, ob die Entscheidung des Regierungspräsidenten ein Schiedsgutachten im

Sinne des § 3 Abs 4 des Vertrags in der Fassung vom 15. Oktober 1934 ist und ob das Gericht daran gebunden ist. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob der Regierungspräsident die Stelle ist, die das Reichsdarlehn zu bewilligen hatte, worauf die Anordnung des Hessischen Ministers für Arbeit und Wohlfahrt vom 6. September 1947 IV b/6096/47/4021 (Staatsanzeiger für das Land Hessen 1947 Nr 41 S 439 Nr 556) hindeutet.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Heck

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock