BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 165/06

Verkündet am:
29. Oktober 2008,
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 133 C, 151; MV SchiedsStG §§ 18, 19

a) Eine weit gefasste Schlichtungsklausel in einem Pachtvertrag ist im Zweifel dahin auszulegen, dass sie auch für den Streit über die Wirksamkeit des Vertrages gelten soll (vgl. für die Schiedsgerichtsklausel BGHZ 69, 260, 263 f.; 53, 315, 318 f.).

b) Zur Bestimmtheit einer Schlichtungsklausel in einem Pachtvertrag.

BGH, Urteil vom 29. Oktober 2008 - XII ZR 165/06 - OLG Rostock
LG Stralsund

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Oktober 2008 durch die Richter Sprick, Prof. Dr. Wagenitz, die Richterin Dr. Vézina und die Richter Dose und Dr. Klinkhammer

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 18. September 2006 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die klagende Gemeinde verlangt von den Beklagten Räumung und Herausgabe eines Gutshauses mit Ausnahme bestimmter Wohnungen, hilfsweise Feststellung der Unwirksamkeit des zwischen ihr und der Beklagten zu 1 geschlossenen Pachtvertrages.

2 Die Klägerin schloss am 28. Juni 2004 mit der Beklagten zu 1, einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Gesellschafter die Beklagten zu 2 bis 5 waren, ab 1. Juli 2004 für die Dauer von 30 Jahren einen Pachtvertrag über ein Gutshaus in P. nebst Parkanlage zu einem jährlichen Pachtzins von 7.527,16 €. Die bestehenden Mietverträge über verschiedene Wohnungen im Gutshaus wurden von der Beklagten zu 1 übernommen.

3 Gemäß § 4 des Pachtvertrages sollte die Beklagte zu 1 sämtliche für die Liegenschaft anfallenden Kosten und Investitionen tragen. Im Gegenzug erklärte sich die Klägerin bereit, die Beklagte zu 1 bei der Kreditierung von Investitionen mit einer grundbuchgesicherten Bürgschaft zu unterstützen. Bei Beendigung des Pachtvertrags sollte die Beklagte zu 1 Anspruch auf Vergütung der von ihr erbrachten Investitionen zum Abschreibungswert haben (§ 9 des Pachtvertrages). § 8 des Pachtvertrages sah die Eintragung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Beklagten zu 1 vor. Bei Unwirksamkeit eines Teils des Vertrages sollten die übrigen Teile gleichwohl wirksam bleiben (§ 12 des Pachtvertrages).

4 § 10 des Vertrages lautet:

> "Schiedsgericht
> Meinungsverschiedenheiten über Auslegung und Durchführung des Vertrags sollen auf dem Verhandlungsweg beigelegt werden. Vor Anrufung eines Gerichts muss ein Schlichtungsversuch vor dem Schiedsgericht unternommen werden."

5 Dem Abschluss des Pachtvertrages am 28. Juni 2004 war ein Beschluss der Gemeindevertretung vom 18. Juni 2004 vorausgegangen, den die untere Rechtsaufsichtsbehörde am 6. Juli 2004 gemäß § 81 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (im Folgenden: KV M-V) beanstandete.

6 Das Pachtobjekt wurde der Beklagten zu 1 am 1. Juli 2004 vereinbarungsgemäß übergeben.

7 Die Klägerin ist der Ansicht, der Pachtvertrag sei unwirksam. Sie hat die Räumungsklage erhoben, ohne zuvor einen Schlichtungsversuch unternommen

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

zu haben. Die Beklagten haben die Einrede der Schlichtungsvereinbarung geltend gemacht.

8 Das Landgericht hat die Einrede für begründet erachtet und die Klage als derzeit unzulässig abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Revision zur Klärung der Fragen zugelassen, ob eine Schlichtungsklausel in einem Pachtvertrag deshalb unwirksam ist, weil der Pachtvertrag an sich nichtig oder schwebend unwirksam ist, und ob im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zur Bestimmung einer Schiedsstelle auf die vom Gesetzgeber zur Schlichtung von Streitigkeiten vorgesehenen Schiedsstellen zurückgegriffen werden kann. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

10 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

11 Die Klage sei derzeit unzulässig, weil die Klägerin vor Klagerhebung keine Schiedsstelle für den Versuch einer gütlichen Einigung angerufen habe. Bei § 10 des Pachtvertrages handele es sich zwar nicht um eine Schiedsvereinbarung im Sinne des § 1029 ZPO, weil die Parteien die Entscheidung eines

Rechtsstreits vor einem ordentlichen Gericht nicht ausschließen wollten. Es handele sich vielmehr um eine sogenannte Schlichtungsvereinbarung. Dies ergebe sich aus Wortlaut und Zweck der Klausel, wonach der Rechtsweg bei Erfolglosigkeit des Schlichtungsversuchs offen bleiben sollte.

12 Die Schlichtungsvereinbarung gelte auch für den Streit über die Wirksamkeit des Vertrages. Die hierzu für die Schiedsvereinbarung vom Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätze seien auf die Schlichtungsvereinbarung übertragbar. Denn eine Schlichtungsklausel sei einer Schiedsklausel in wesentlichen Zügen ähnlich. Danach habe eine Unwirksamkeit des Hauptvertrages nach § 139 BGB im Zweifel nicht auch die Unwirksamkeit der Schiedsklausel zur Folge. Vielmehr sei durch Auslegung zu ermitteln, ob die Parteien dem Schiedsgericht auch die Entscheidung über die Wirksamkeit des Hauptvertrages übertragen hätten. Im Zweifel sei im Rahmen einer solchen Auslegung anzunehmen, dass die Vertragsparteien eine umfassende Zuständigkeit des Schiedsgerichtes gewollt hätten.

13 Eine Unwirksamkeit des Pachtvertrages führe danach nicht ohne weiteres auch zur Unwirksamkeit der in § 10 des Pachtvertrages vereinbarten Schlichtungsklausel. Diese sei vielmehr dahin auszulegen, dass auch bei Streit über die Wirksamkeit des Vertrages zunächst eine Schiedsstelle anzurufen sei. Streitigkeiten über die Durchführung des Vertrages, für die § 10 einen Schlichtungsversuch vorschreibe, würden regelmäßig auch durch die Frage bestimmt, ob der Vertrag von Anfang an nichtig, schwebend unwirksam oder in vollem Umfang wirksam sei.

14 Die Schlichtungsklausel sei auch hinreichend bestimmt. Zwar hätten die Parteien die Zusammensetzung der Schiedsstelle und damit auch die Person des Schlichters nicht näher bezeichnet. Der Klausel könne jedoch entnommen

werden, dass vor Anrufung des ordentlichen Gerichts vor einer hierfür eingerichteten Stelle ein Schlichtungsversuch habe durchgeführt werden sollen. Insoweit könne in ergänzender Vertragauslegung auf eine Schiedsstelle zurückgegriffen werden, die der Gesetzgeber gerade zur Schlichtung vermögensrechtlicher Streitigkeiten eingerichtet habe. Gemäß § 1 des Gesetzes über die Schiedsstellen in den Gemeinden vom 13. September 1990 (GBl. DDR I, S. 1527) seien auch in Mecklenburg-Vorpommern durch die Gemeinden Schiedsstellen einzurichten, deren Aufgabe die Schlichtung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten sei. Diese Zielsetzungen stimmten mit dem in § 10 Satz 2 des Pachtvertrages dokumentierten Willen der Vertragsparteien überein.

15 Der Verpflichtung der Klägerin, vor Anrufung der ordentlichen Gerichte eine Schiedsstelle anzurufen, stehe weder entgegen, dass gemäß § 19 Landes-Schiedsstellengesetz die Schiedsperson die Durchführung eines Schieds-(richtig:Schlichtungs-)verfahrens ablehnen könne, wenn Gegenstand des Streites die Klärung komplizierter Rechtsfragen sei, noch, dass der Erlass des Ministeriums der Justiz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28. März 2002 ausführe, die Schiedsperson habe sich in Sachen, in denen die notwendige Klärung von komplizierten Rechtsfragen im Vordergrund stehe, einer Tätigkeit zu enthalten. Die Schiedsperson habe ihre Aufgaben unparteilich wahrzunehmen und unterliege in ihrer Tätigkeit gemäß § 9 Landes-Schiedsstellengesetz der Aufsicht durch den Direktor des Amtsgerichts. Die im Erlass zur Auslegung von § 19 Landes-Schiedsstellengesetz gegebenen Hinweise könnten zwar eine Orientierungshilfe für die Schiedsperson sein, seien für diese aber nicht bindend. Letztlich liege es in der Entscheidungskompetenz der Schiedsperson, ob sie die Sache zum Versuch einer gütlichen Einigung im Schlichtungsverfahren annehme. Die Verwaltungsvorschrift vermöge allenfalls Bindungswirkung für die Ausfüllung der Aufsichtspflicht des Direktors des Amtsgerichts und, soweit das Lan-

des-Schiedsstellengesetz ein Tätigwerden der Gemeinde verlange, für diese zu entfalten.

16 Der Räumungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagten zu 2 bis 5 als Gesellschafter der Beklagten zu 1 greife selbst dann nicht durch, wenn die Schlichtungsklausel nicht für und gegen diese wirke. Denn die Beklagte zu 1 habe eine eigene Rechtspersönlichkeit, soweit sie im Rechtsverkehr bei Abschluss des Pachtvertrages aufgetreten sei. Damit könne ein Räumungsanspruch sowohl aus § 546 BGB als auch aus § 985 BGB nur gegen die Beklagte zu 1 bestehen. Ein unmittelbarer Anspruch gegen die Gesellschafter der Beklagten zu 1 bestehe dagegen nicht.

II.

17 Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Klage daher zu Recht als derzeit unzulässig abgewiesen. Die Einrede der Schlichtungsvereinbarung ist begründet.

18 1. Die Auslegung von § 10 des Pachtvertrages durch das Berufungsgericht dahin, dass es sich bei dieser Vereinbarung nicht um eine Schiedsvereinbarung im Sinne des § 1029 ZPO, sondern um eine Schlichtungsvereinbarung handelt, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Sie wird von der Revision geteilt. Eine Schiedsvereinbarung liegt nur dann vor, wenn Streitigkeiten unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges durch ein Schiedsgericht entschieden werden sollen. Das sieht § 10 des Pachtvertrages nicht vor. Er verlangt vielmehr, dass die Parteien vor Anrufung eines Gerichts einen Schlichtungsversuch vor dem Schiedsgericht unternehmen, und schließt damit lediglich die sofortige Klagbarkeit aus (vgl. BGH Urteile vom 23. November 1983 - VIII ZR

197/82 - NJW 1984, 669 und vom 18. November 1998 - VIII ZR 344/97 - NJW 1999, 647, 648). Die Bezeichnung der Schlichtungsstelle als "Schiedsgericht" ist angesichts des klaren Regelungswillens der Parteien, das Schlichtungsverfahren einem gerichtlichen Verfahren nur vorzuschalten und dieses gerade nicht endgültig auszuschließen, als unschädliche Falschbezeichnung zu bewerten.

19 2. Bei der Schlichtungsvereinbarung handelt es sich nicht um eine von Amts wegen zu prüfende Prozessvoraussetzung, sondern wie bei einer Schiedsgerichtsvereinbarung (§ 1032 Abs. 1 ZPO, BGHZ 24, 15), um eine von den Beklagten zu erhebende Einrede (BGH Urteile vom 23. November 1983 - VIII ZR 197/82 - NJW 1984, 669, 670 und vom 18. November 1998 - VIII ZR 344/97 - NJW 1999, 647, 648), die die Klagbarkeit vorübergehend ausschließt.

20 Die Beklagten haben die Einrede erhoben. Es kann offen bleiben, ob die Einrede in entsprechender Anwendung der für die Schiedsgerichtsvereinbarung geltenden Regelung (§ 1032 Abs. 1 ZPO) nur dann rechtzeitig ist, wenn sie vor Beginn der mündlichen Verhandlung zur Hauptsache erfolgt. Denn die Rüge der Beklagten wäre auch für diesen Fall rechtzeitig erhoben.

21 3. Zu Recht geht das Berufungsgericht von der Wirksamkeit der vereinbarten Schlichtungsklausel aus.

22 a) Entgegen der Ansicht der Revision erfasst eine schwebende oder endgültige Unwirksamkeit der pachtvertraglichen Vereinbarungen nicht die Schlichtungsvereinbarung. Das Berufungsgericht hat diese dahin ausgelegt, dass die Parteien auch bei einem Streit über die Wirksamkeit des Pachtvertrages vor Anrufung der staatlichen Gerichte die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens wollten. Diese revisionsrechtlich nur eingeschränkt auf Verstöße gegen Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze überprüfbare

Auslegung ist nicht zu beanstanden. Sie steht in Einklang mit dem Wortlaut und dem sich daraus ergebenden weiten Anwendungsbereich der Klausel. Danach muss bei Streitigkeiten über die Durchführung des Vertrages zunächst ein Schlichtungsversuch unternommen werden. Zu Streitigkeiten über die Durchführung des Vertrages gehören auch Streitigkeiten darüber, ob der Vertrag überhaupt zur Durchführung gelangt, weil eine Partei seine Unwirksamkeit behauptet. Aus dem weit gefassten Anwendungsbereich folgt, dass die Parteien im Zweifel eine umfassende Zuständigkeit der Schlichtungsstelle wollten. Zu Recht weist das Berufungsgericht auch darauf hin, dass es eine Partei sonst in der Hand hätte, mit der Behauptung, der Vertrag sei unwirksam, stets die Unanwendbarkeit der Schlichtungsklausel herbeizuführen und damit das vereinbarte Schlichtungsverfahren zu umgehen.

23 Es ist somit davon auszugehen, dass die Parteien die Wirksamkeit der Schlichtungsklausel auch für den Fall wollten, dass die übrigen vertraglichen Vereinbarungen unwirksam sind. Deshalb hat deren etwaige Unwirksamkeit nicht nach § 139 BGB die Unwirksamkeit der Schlichtungsklausel zur Folge.

24 Dafür spricht auch, dass der Bundesgerichtshof bereits für Schiedsverträge entschieden hat, dass diese, wenn ihr Anwendungsbereich weit gefasst ist, sich im Zweifel auch auf Streitigkeiten über die Wirksamkeit des Hauptvertrages erstrecken und folglich eine Unwirksamkeit des Hauptvertrages im Zweifel nicht auch die Unwirksamkeit der Schiedsklausel zur Folge hat (BGHZ 69, 260, 263 f.; 53, 315, 318 f. m.w.N.).

25 b) Entgegen der Ansicht der Revision ist die Schlichtungsklausel, obwohl sie keine Schlichtungsstelle nennt, hinreichend bestimmt. Das Berufungsgericht hat in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise § 10 Satz 2 des Pachtvertrages ergänzend dahin ausgelegt, dass als Schlichtungsstelle die Stelle

anzusehen ist, die der Gesetzgeber für Mecklenburg-Vorpommern zur Schlichtung vermögensrechtlicher Streitigkeiten vorgesehen hat.

26 aa) Die Voraussetzungen für eine ergänzende Vertragsauslegung liegen vor. Aus dem Wortlaut der Klausel ergibt sich, dass die Parteien bei Streitigkeiten vor Anrufung der ordentlichen Gerichte zwingend die Durchführung eines Schlichtungsversuchs wollten. Das Versäumnis der Parteien, die Stelle zu benennen, vor der dieser Schlichtungsversuch unternommen werden sollte, stellt angesichts dessen eine planwidrige Unvollständigkeit der Klausel dar, die, um der Klausel die gewollte Geltung zu verschaffen, durch Ermittlung des hypothetischen Parteiwillens sinnvoll zu ergänzen ist. Dabei ist darauf abzustellen, ob sich aus den Umständen hinreichend eindeutig ergibt, welche Schlichtungsstelle die Parteien unter Berücksichtigung des Gebots von Treu und Glauben vereinbart hätten, wenn sie bei Abschluss des Vertrages an diese Regelung gedacht hätten (vgl. BGH, Urteil vom 23. November 1978 - II ZR 20/78 - NJW 1979, 1705, 1706).

27 Das Berufungsgericht hat diese Grundsätze bei der ergänzenden Vertragsauslegung berücksichtigt; insbesondere hat es - entgegen der Ansicht der Revision - den Interessen der Parteien angemessen Rechnung getragen.

28 Im Hinblick darauf, dass andere für die Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag geeignete Schlichtungsstellen nicht ersichtlich sind, liegt es nahe davon auszugehen, dass die Parteien auf die gesetzlich eingerichteten Schiedsstellen in den Gemeinden des Landes Mecklenburg-Vorpommern zurückgegriffen hätten.

29 Gemäß § 1 des fortgeltenden Gesetzes über die Schiedsstellen in den Gemeinden vom 13. September 1990 (GBl. DDR I, S. 1527 - in der Fassung vom 10. Juli 1998 GVOBl. M-V S. 636 - Landes-Schiedsstellengesetz -

Sch StG M-V) sind in Mecklenburg-Vorpommern zur Durchführung von Schlichtungsverfahren über streitige Rechtsangelegenheiten in jeder Gemeinde Schiedsstellen einzurichten. Diese können in bürgerlichen Rechtsangelegenheiten angerufen werden, soweit die Parteien berechtigt sind, über den Gegenstand des Streits einen Vergleich abzuschließen, und weder eine Zuständigkeit der Arbeitsgerichte besteht noch der Anspruch aus einer Familien- oder Kindschaftssache herrührt (§ 13 Sch StG M-V). Die Schiedsstellen haben die Aufgabe auf eine gütliche Einigung der Parteien hinzuwirken (§ 14 Sch StG M-V).

30 Diese Zielsetzung steht in Einklang mit der Schlichtungsvereinbarung in § 10 des Pachtvertrages, nach der Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung und die Durchführung des Vertrages auf dem Verhandlungsweg beigelegt werden sollen und vor Anrufung eines Gerichts ein Schlichtungsversuch vor dem "Schiedsgericht" unternommen werden muss.

31 bb) Der Umstand, dass die Schiedsstelle von der Gemeinde und damit von der Klägerin eingerichtet und die Schiedspersonen von der Gemeindevertretung gewählt werden (§§ 1, 3 Sch StG M-V), könnte allenfalls dem Interesse der Beklagten an der Überparteilichkeit der Schiedsstelle entgegenstehen. Davon ist hier jedoch nicht auszugehen. Zum einen ist die Schiedsperson in ihrer Entscheidung unabhängig und unterliegt nicht den Weisungen der Gemeinde. Sie hat auch nicht die Aufgabe, endgültige Entscheidungen zu treffen, sondern soll lediglich Hilfe bei der gütlichen Beilegung von Streitigkeiten leisten. Zum anderen ist § 10 des Pachtvertrages, mit dem die Parteien zwingend einen Schlichtungsversuch erreichen wollten, nur dann wirksam, wenn auf die allein in Betracht kommende Schiedsstelle der Gemeinde zurückgegriffen wird. Letztlich spricht für die Schiedsstelle der Gemeinde auch, dass die Beklagten sich - entgegen der Behauptung der Revision - bereits mit Erhebung der Einrede der "Schiedsvereinbarung" darauf berufen haben, die nach dem Gesetz über die

Schiedsstellen in den Gemeinden für das Land Mecklenburg-Vorpommern eingerichteten Schlichtungsstellen seien für die Entscheidung der Streitigkeiten über den Pachtvertrag zuständig. Auch die Klägerin hat darauf hingewiesen, dass als Schlichtungsstelle lediglich die im Land Mecklenburg-Vorpommern eingerichtete gemeindliche Schiedsstelle in Betracht komme.

32 cc) Der ergänzenden Auslegung der Schlichtungsklausel dahin, dass die Schlichtungsstelle der Gemeinde vereinbart ist, steht auch nicht entgegen, dass die zur Auslegung des Landes-Schiedsstellengesetzes von dem Justizministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern erlassene Verwaltungsvorschrift vom 28. März 2002 (III 360/3180-4 SH) zu § 13 Sch StG M-V bestimmt, dass Streitigkeiten, an denen Gemeinden als Partei beteiligt sind, nicht in die Zuständigkeit der Schiedsstelle fallen. Diese Verwaltungsvorschrift entfaltet gegenüber der Schiedsperson keine Bindungswirkung. Die Rechte und Pflichten der Schiedsperson ergeben sich aus dem Landes-Schiedsstellengesetz. In § 13 Sch StG M-V ist im Einzelnen geregelt, in welchen Fällen das Schlichtungsverfahren ausgeschlossen ist. Dazu gehören nicht die in der Verwaltungsvorschrift genannten Streitigkeiten, an denen Gemeinden als Partei beteiligt sind. Die im Gesetz geregelte Zuständigkeit der Schiedsstellen kann durch eine Verwaltungsvorschrift aber nicht geändert werden (Zenker NJ 2007, 179, 180).

33 c) Es bestehen auch keine rechtlichen Bedenken gegen die Zulässigkeit der hier mit der Schlichtungsklausel vereinbarten temporären Einschränkung der Klagbarkeit von Forderungen. Nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum ist es den Vertragspartnern grundsätzlich möglich, die prozessuale Durchsetzbarkeit von Forderungen, auf die sie materiell-rechtlich verzichten können, auszuschließen oder einzuschränken (BGH, Urteil vom 23. November 1983 - VIII ZR 197/82 - NJW 1984, 669, 670 mit krit. Anm. Prütting ZZP 99, 93, 96 f.). Ob dem in dieser Allgemeinheit gefolgt werden

kann, kann offen bleiben. Jedenfalls dann, wenn das Schlichtungsverfahren gewisse rechtsstaatliche Mindestanforderungen einhält, die hier durch das Landes-Schiedsstellengesetz gewährleistet sind, bestehen aber keine Bedenken gegen den vertraglich vereinbarten temporären Ausschluss der Klagbarkeit einer Forderung.

34 4. Entgegen der Ansicht der Revision ist die Berufung auf die Schlichtungsklausel auch nicht wegen Aussichtslosigkeit des Schlichtungsverfahrens treuwidrig.

35 a) Soweit die Revision meint, der vorliegende Streit sei rechtlich kompliziert und deshalb für das gesetzliche Schlichtungsverfahren nicht geeignet, das gemäß § 19 Sch StG M-V nur für rechtlich und sachlich einfach gelagerte Fälle vorgesehen sei, steht dies der Einleitung eines Schlichtungsverfahrens nicht entgegen. Die Entscheidung darüber, ob ein geeigneter Fall gegeben ist, liegt gemäß § 19 Sch StG M-V und auch nach der Erläuterung in der Verwaltungsvorschrift im Ermessen der Schiedsperson.

36 b) Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Schiedsperson gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 4 Sch StG M-V deshalb nicht tätig werden dürfe, weil die Sache bei Gericht anhängig ist. Ein solcher Einwand ist der Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit verwehrt, weil sie dieses Verfahrenshindernis durch die Erhebung der Klage selbst geschaffen hat.

37 Der Einleitung eines Schlichtungsverfahrens nach Beendigung der Anhängigkeit des vorliegenden Rechtsstreits steht § 18 Sch StG M-V nicht entgegen.

38 c) Schließlich scheidet auch die sachliche Zuständigkeit der Schiedsstelle nicht deshalb von vorneherein aus, weil die Parteien nicht berechtigt wären,

über den Gegenstand des Streits einen Vergleich zu schließen (§ 13 Satz 1 Sch StG M-V). Zwar sind die Parteien nicht befugt, sich über das kommunalaufsichtsrechtliche Genehmigungserfordernis für die Übernahme von Verpflichtungen aus Gewährverträgen und Ausgleichszahlungen für Investitionen (§§ 4, 9 des Pachtvertrages) hinwegzusetzen, das sich aus § 58 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern a.F. (jetzt § 57 KV M-V) ergibt. Sie können aber im Vergleichsweg einen Pachtvertrag abschließen, der keine Vereinbarungen enthält, die von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt werden müssen. Wie sich aus dem von den Beklagten vorgelegten Schreiben der Landrätin an das Innenministerium vom 31. Januar 2005 ergibt, wollte die untere Rechtsaufsichtsbehörde gerade Nachverhandlungen zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1 erleichtern.

39 d) Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass die in § 10 des Pachtvertrages vereinbarte Verpflichtung zur Anrufung der Schiedsstelle auch nicht deshalb entfällt, weil eine der Vertragsparteien im Nachhinein - etwa wegen Vertragsreue - das Interesse an einer gütlichen Einigung verloren hat. Auch in einem solchen Fall kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass diese Vertragspartei unter Mitwirkung eines Dritten das Interesse an einer gütlichen Einigung zurückgewinnt.

40 6. Die Einrede der Schlichtungsvereinbarung kann auch von den Beklagten zu 2 bis 5, soweit sie als Gesellschafter der Beklagten zu 1 auf Räumung und Herausgabe des Gutshauses in Anspruch genommen werden, geltend gemacht werden. Da die Beklagten zu 2 bis 5 für die Schuld der als Außengesellschaft parteifähigen Beklagten zu 1 wie diese einstehen müssen, bindet und begünstigt die von der Beklagten zu 1 getroffene Schlichtungsvereinbarung trotz der Vermögenstrennung auch die Beklagten zu 2 bis 5 als deren Gesellschafter (Musielak/Voit ZPO 26. Aufl. § 1029 Rdn. 8 m.w.N.; Kreindler/

Schäfer/Wolff Schiedsgerichtsbarkeit Kompendium für die Praxis Rdn. 176 m.w.N.; vgl. für die OHG BGH Urteil vom 12. November 1990 - II ZR 249/89 - NJW-RR 1991, 423, 424).

41 Zu Recht weist die Revision darauf hin, dass die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Begründetheit des Räumungsanspruchs gegen die Beklagten zu 2 bis 5, nachdem das Berufungsgericht die Klage auch diesen gegenüber als unzulässig abgewiesen hat, unbeachtlich sind (BGH Urteil vom 2. Oktober 1991 - VIII ZR 21/91 - WM 1991, 2081, 2083). Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagten zu 2 bis 5 seien als Gesellschafter für den Herausgabe- und Räumungsanspruch nicht haftbar, trifft allerdings nicht zu. Vielmehr haften die Gesellschafter auch für ein auf die Rückgabe einer Pachtsache gerichtetes Verlangen (Schmidt-Futterer/Gather Mietrecht 9. Aufl. § 546 BGB Rdn. 29; für die Kommanditgesellschaft: BGH Urteil vom 1. April 1987 - VIII ZR 15/86 - NJW 1987, 2367, 2369).

Sprick Wagenitz Vézina

Dose Klinkhammer

Vorinstanzen:
LG Stralsund, Entscheidung vom 25.10.2005 - 4 O 553/04 -
OLG Rostock, Entscheidung vom 18.09.2006 - 3 U 37/06 -