

52. Satzungsmäßige Verpflichtung eines gemeinnützigen Bauvereins (eingetr. Genossenschaft), ein von ihm bebautes Grundstück einem Mitgliede zu übereignen. Bedarf sie der Form des § 313 BGB.?

II. Zivilsenat. Urt. v. 27. Februar 1925 i. S. Hans H. (Kl.) w. Gemeinnützigen Bauverein „Kriegerheim“, e. G. m. b. H. (Bekl.). II 87/24.

I. Landgericht Stettin.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Vater des Klägers, Friedrich H., war Mitglied der beklagten Genossenschaft, deren Unternehmen die Erbauung von Häusern zum Verkauf oder Vermieten an Genossen sowie die Vornahme von sämtlichen damit in Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäften zum Gegenstande hat, und deren Zweck darauf gerichtet ist, minderbemittelten Familien oder Personen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens dazu erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen. Friedrich H. trat am 9. September 1920 dadurch aus der Genossenschaft aus, daß er sein Geschäftsguthaben auf seinen Sohn, den Kläger, übertrug und daß der Kläger an seiner Stelle Genosse wurde. Am 9. November 1921 erließen Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft einen Beschluß, durch welchen der Kläger auf Grund der Satzung (wegen einer mit den Interessen der Genossenschaft nicht vereinbaren Handlungsweise) aus der Genossenschaft ausgeschlossen und in dessen Ausführung er in der Liste der Genossen gelöscht wurde. Der Kläger behauptete, der Beschluß sei zu Unrecht ergangen, um die beklagte Genossenschaft von der ihm gegenüber eingegangenen Verpflichtung zu befreien, ihm das Hausgrundstück Akazienhof 1 mietweise und auf Verlangen käuflich zu überlassen. Er klagte mit dem Antrage,

1. den Beschluß vom 9. November 1921 und des Klägers Streichung in der Liste der Genossen für ungültig zu erklären und seine Wiedereintragung in die Liste anzuordnen,
2. festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm das Hausgrundstück „Akazienhof 1“ gegen einen nach Maßgabe der Satzung und Bestimmungen der Beklagten zu bemessenden Mietzins mietweise zu übergeben und auf Verlangen nach Maßgabe dieser Satzung und Bestimmungen zu verkaufen und zu übereignen.

Die beklagte Genossenschaft erkannte den Anspruch zu 1 an, und es erging insoweit ein Auerkenntnisurteil. Dagegen verlangte sie die Abweisung des Antrags zu 2, indem sie geltend machte: Die vom Kläger behauptete Verpflichtung würde zu ihrer Gültigkeit der Form des § 313 Satz 1 BGB. bedurft haben, die nicht gewahrt sei; dem Kläger sei das Recht auf den Häuserwerb abgesprochen worden, weil er die den Bestimmungen gemäß verlangte Anzahlung trotz Fristsetzung nicht geleistet habe; endlich habe nicht der Kläger, sondern dessen Vater das in Rede stehende Haus zugewiesen erhalten, und zwar am 20. Oktober 1920, als er schon nicht mehr Genosse gewesen sei.

Das Landgericht hielt den letzterwähnten Grund für durchgreifend und wies den Klagantrag zu 2 ab. Der Kläger legte Berufung ein und behauptete: Anfänglich habe sein Vater ein Haus erwerben wollen. Nachdem jedoch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen hätten, daß bei der Zuteilung von Erwerbshäusern Kriegsschädigte bevorzugt werden sollten, sei sein Vater aus der Genossenschaft ausgetreten und er, der Kläger, als Schwerkriegsschädigter, an Stelle seines Vaters Genosse geworden. In einer gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrats sei sodann beschlossen worden, ihm, dem Kläger, das Grundstück Mazienshof 1 zuzuteilen, und es sei zwischen Vorstand und Aufsichtsrat einerseits und ihm und seinem Vater andererseits vereinbart worden, daß auf die von ihm zu leistende Anzahlung von 8000 M ein Betrag verrechnet werden solle, den sein Vater früher für ein Dreizimmerhaus angezahlt gehabt habe, sowie daß sein Vater den Rest der Anzahlung für ihn leisten solle. Die Leistung sei bis zum 22. oder 23. August 1921 geschehen, an welchem Tage sein Vater die schließlich noch rückständigen 2750 M für ihn gezahlt habe. Entsprechend den vom Vorstand und Aufsichtsrat am 21. Dezember 1920 beschlossenen „Selbsthilfebestimmungen“ habe er im März 1921 mit den Ausschachtungsarbeiten für das auf dem Grundstück Mazienshof 1 zu errichtende Haus begonnen und bei der Ausführung des Baues auch die übrigen ihm nach jenen Bestimmungen obliegenden Arbeiten verrichtet. Mit Rücksicht auf die Schwierigkeit der Beschaffung von Baugeldern seien Vorstand und Aufsichtsrat etwa im März 1921 an die kriegsschädigten Genossen mit der Aufforderung heran-

getreten, die ihnen aus der Ludendorff-(Volks-)Spende und aus ihrer Kapitalabfindung zufließenden Beträge der Beklagten zur Verfügung zu stellen, und sie hätten sich verpflichtet, die notwendigen Anträge an das Hauptversorgungsamt für die Genossen zu stellen. Der Kläger sei der Aufforderung nachgekommen und die Beklagte habe auch seinen schriftlichen Antrag an das Hauptversorgungsamt entgegengenommen. Anfang Juli 1921 hätten Vorstand und Aufsichtsrat wegen des weiteren Steigens der Baukosten beschlossen, die Anzahlung auf die Fünfzimmerhäuser auf 16000 *M* heraufzusetzen und ihm dies am 9. Juli 1921 mitgeteilt. Als dann sein Vater die letzten 2750 *M* auf die ursprüngliche Anzahlung von 8000 *M* entrichtete, habe sich herausgestellt, daß sein Antrag an das Hauptversorgungsamt von der Beklagten nicht weitergegeben worden sei. Der Grund für die Nichtweitergabe sei darin zu suchen, daß der Beklagten inzwischen von Frau L., einer Kriegerrwitwe mit nur einem Kind, für das Hausgrundstück Kazienshof 1 ein Gebot von 45000 *M* gemacht worden sei und daß man deshalb ihm, dem Kläger, die Anwartschaft wieder habe entziehen wollen. In der Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrats vom 25. August 1923 sei demgemäß beschlossen und ihm eröffnet worden, daß er die weiteren 8000 *M* Anzahlung binnen 14 Tagen zu leisten habe, und daß die Beklagte nach fruchtlosem Ablauf der Frist über das Grundstück anderweitig verfügen werde. Hiergegen habe er sofort Widerspruch erhoben. Denn wenn auch sein Vater den von der Beklagten zurückgehaltenen Antrag sofort an das Hauptversorgungsamt abgegeben habe, so habe die Beklagte doch genau wissen müssen, daß die ihm aus der Volksspende und als Kapitalabfindung zustehenden 4600 und 5000 *M* nicht so schnell ausgezahlt werden würden. Das Verhalten der Beklagten sei daher arglistig und nicht geeignet, die Entziehung der Anwartschaft zu rechtfertigen.

Das Oberlandesgericht wies die Berufung des Klägers mit der Begründung zurück, daß eine Verpflichtung der Beklagten zur Über-eignung des Grundstücks wegen Nichtbeobachtung der in §§ 313 BGB. vorgeschriebenen Form nicht bestehe. Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

... Aus den, später in einigen Punkten abgeänderten, Satzungen der Beklagten, auf die der Kläger seinen Klagenanspruch stützt und die

das Oberlandesgericht für maßgebend erachtet, kommen folgende Bestimmungen in Betracht:

§ 2 Abs. 1: „Der Gegenstand des Unternehmens ist die Erbauung von Häusern zum Verkauf an Genossen, sowie die Vornahme von sämtlichen damit im Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäften.“

Abs. 3: „Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft ist auf den Preis der Mitglieder beschränkt.“

§ 20 Abs. 1: „Über nachstehende Angelegenheiten beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinschaftlicher Sitzung:

... c) über den Erwerb von Grundeigentum,

d) über die Baupläne und über die Verträge für den Bau von Vereinshäusern,

... h) über die Feststellung der Grundsätze für die Vergebung der Wohnungen, des Mietvertragsmusters und der Hausordnung,

...“

§ 36: „Die Mitglieder sind berechtigt:

... 2: bei allen Verkäufen von Hausgrundstücken nach Maßgabe der zu erlassenden Grundsätze und der Bedingungen betr. den Erwerb von Vereinshäusern berücksichtigt zu werden“ ...

§ 46 Abs. 1: „Zur Erwerbung eines Hausgrundstücks sind nur Genossen berechtigt, die ihren Geschäftsanteil voll eingezahlt haben.“

§ 47 Abs. 1: „Eigentumsrecht an dem Erwerbshausgrundstücke wird auf den Anwärter erst übertragen, nachdem er mindestens drei Jahre in einem Genossenschaftshause gewohnt und ein Drittel des Kaufpreises getilgt hat.“

Abs. 2: „Sobald ein Drittel des Kaufpreises getilgt ist, wird gegen Verpfändung des Grundstücks für den Restbetrag des Kaufgeldes das Hausgrundstück dem erwerbenden Genossen zum Eigentum übertragen und die Überschreibung auf seinen Namen im Grundbuche beantragt.“

§ 48 Abs. 1: „Bis zum Übergange des Eigentums wird das Hausgrundstück an den Anwärter vermietet.“

Abf. 2: „Unter mehreren berechtigten Erwerbem um ein Erwerbshaus bestimmt das Los denjenigen, dem es zugewiesen werden soll.“ . . .

§ 50 Abf. 1: „Erwerbshäuser sollen nur nach Maßgabe des Bedürfnisses hergerichtet werden. Die Inangriffnahme des Baues hat daher die vorherige Anmeldung des Hausanwärters zur Voraussetzung.“

Abf. 2: „Sobald das Erwerbshaus zur Vergebung an den Genossen fertiggestellt worden ist, wird der Anwärter unter Angabe des Preises und der Erwerbbedingungen hiervon benachrichtigt und aufgefordert, sich bei dem Vorstande zu einem bestimmten Termine zwecks Übernahme des Hausgrundstückes zu melden.“

§ 51: „Der Genossenschaft sind folgende Rechte an den Erwerbshausgrundstücken vorbehalten: 1. Das Wiederkaufsrecht . . . 2. Das Vorkaufsrecht . . . 3. Das Recht, zu verlangen“ usw.

Ferner heißt es in den vom Vorstand und Aufsichtsrat der Beklagten am 21. Dezember 1920 beschlossenen „Selbsthilfebestimmungen“:

„Jeder bauende Genosse ist verpflichtet, nachstehende Bestimmungen anzuerkennen und soweit sie die Selbsthilfearbeiten betreffen, diese Selbsthilfearbeiten auch tatsächlich auszuführen, anderenfalls die Genossenschaft, vertreten durch Vorstand und Aufsichtsrat, das Recht hat, dem betr. Genossen das Hausanwärterrecht zu entziehen . . .

Dem Anwärter steht ein Benutzungsrecht des Hauses nicht eher zu, als bis ihm diese Genehmigung durch den Vorstand und Aufsichtsrat erteilt ist“ . . .

Danach kann dem Oberlandesgericht nicht zugegeben werden, daß der Kläger, selbst im Falle der Richtigkeit seiner Sachdarstellung, nur eine „sehr lose Anwartschaft“ auf das Erwerbshaus Atazienhof 1 gehabt und daß es zur Rechtfertigung des von ihm mit der vorliegenden Klage geltend gemachten Anspruchs eines in gerichtlicher oder notarieller Form mit der Beklagten abgeschlossenen Vertrags bedurft hätte. Die Verpflichtung der Beklagten, ein von ihr zu diesem Zweck erworbenes oder noch zu erwerbendes Grundstück nach Bebauung mit einem Wohnhause einem ihrer Genossen mietweise und

auf Verlangen käuflich zu überlassen, war in den Satzungen begründet, und der um die Überlassung sich bewerbende Genosse erlangte ein der Verpflichtung der Beklagten entsprechendes, höchstpersönliches Recht schon dann, wenn die berufenen Organe der Beklagten die Überlassung an ihn satzungsgemäß beschlossen und diesen Beschluß ihm mitteilten. Daß die Beklagte befugt blieb, die Überlassungsbedingungen nach Maßgabe der Satzungen und der auf Grund der Satzungen beschlossenen Bestimmungen noch näher festzusetzen (vgl. auch § 316 BGB.), ändert an der Klagbarkeit des Rechts nichts.

Das Oberlandesgericht hätte deshalb prüfen müssen, ob dem Kläger, wie er behauptet hat, das Grundstück Akazienhof 1 mit dem darauf zu errichtenden Fünzimmerhause vom Vorstand und vom Aufsichtsrate der Beklagten zugeteilt worden ist, sowie ob der Kläger die ihm nach den „Selbsthilfebestimmungen“ obliegende Mitarbeit an dem Hausbau verrichtet, die ihm auferlegte erste Anzahlung von 8000 *M* nur deshalb nicht innerhalb der ihm bestimmten Frist geleistet hat, weil die Beklagte es — der ihm gegebenen Zusage zuwider — unterlassen hatte, seinen Antrag auf Auszahlung der ihm zustehenden Kapitalabfindung von 5000 *M* und der ihm aus der Ludendorff-Spende bewilligten Unterstützung von 4600 *M* rechtzeitig an das Fürsorgeamt zu befördern. Mit der letzteren Behauptung hat der Kläger nicht, wie das Oberlandesgericht meint, einen neuen Klagegrund geltend machen, sondern lediglich den Einwand der Beklagten entkräften wollen, daß er durch Nichterhaltung der Frist für die Leistung der zweiten Anzahlung sein Recht auf Überlassung des Grundstücks verwirkt habe. . . .