

45. Über die jahungsmäßige Verpflichtung einer eingetragenen Baugenossenschaft m. beschr. Haftpf. zur Übertragung eines von ihr bebauten Grundstücks an einen Genossen. Voraussetzungen einer solchen Verpflichtung.

BGB. § 313.

II. Zivilsenat. Urt. v. 15. November 1929 i. S. J. (Bekl.)
w. Eigenheim-Siedlung Kölner Vororte, eingetr. Gen. m. beschr.
Haftpf. (Rf.). II 123/29.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht bayelbst.

Der Beklagte war seit November 1920 Genosse der am 8. September 1920 in das Genossenschaftsregister eingetragenen klagenden Genossenschaft. Gegenstand ihres Unternehmens ist nach der Satzung u. a. die Erleichterung des gemeinsamen Ankaufs von Grundstücken und der gemeinsamen Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern auf diesen Grundstücken, sowie die Errichtung von Wohnungen für minderbemittelte Familien und Personen, und zwar nach den Grundsätzen für die Gewährung von städtischen und staatlichen Baukostenzuschüssen im Bereich des Stadtbezirks Köln zu möglichst billigen Preisen. Nach § 11 Nr. 3 der Satzung sind die Genossen u. a. berechtigt:

„Soweit sie minderbemittelt sind, im Rahmen der Bedingungen des Kölner Wohnungsamtes und in Gemeinschaft mit den anderen

Genossen sich ein Reihenhäus erstellen zu lassen, das im Innern möglichst ihren Bedürfnissen angepaßt ist; jedoch sind vorher die vom Vorstand und Aufsichtsrat festzusetzenden Rest-Baugelder zu zahlen.“

Die Satzung enthält auch Bestimmungen über die Ausschließung von Genossen.

Durch Beschluß des Aufsichtsrats der Klägerin vom 17. September 1926 ist der Beklagte wegen angeblichen Verzugs mit seinen Zahlungsverpflichtungen und wegen Zuwiderhandlungen gegen die Interessen der Genossenschaft ausgeschlossen und es ist daraufhin sein Ausscheiden zum 31. Dezember 1926 in der gerichtlichen Liste der Genossen vermerkt worden. Er hat deswegen zunächst die Generalversammlung angerufen; diese hielt jedoch mit Beschluß vom 2. April 1927 die Ausschließung aufrecht. Der Beklagte bewohnt das von der Klägerin auf ihrem Grundbesitz erbaute Wohnhaus Marktplatz Nr. 18 in Köln-Raderthal, das ihm durch gemeinsamen Beschluß des Vorstands und des Aufsichtsrats vom 3. August 1923 zugewiesen worden war und bei dessen Erbauung er selbst auf seine Kosten Bauarbeiten hat ausführen lassen. Er hat ferner während und nach der Zeit der Geldentwertung an die Klägerin Zahlungen geleistet, deren Höhe jedoch streitig ist. Wegen der Restbaugelder hat er von der Klägerin verschiedene Abrechnungen erhalten. So forderte sie unter dem 10. August 1923 als vorläufiges Restbaugeld 500000 M. und und weitere 15000000 M., die der Beklagte alsbald zahlte. Anfang 1925 erhielt er eine neue Abrechnung mit einer Nachforderung von 549 G.M., am 28. Januar 1926 eine Nachforderung von 2399,55 RM., am 1. Mai 1926 eine solche von 4575,61 RM. mit der Aufforderung zur Übernahme einer inzwischen eingetragenen Hypothek von 2051,15 RM., und am 24. Juni 1926 verlangte die Klägerin von ihm die Übernahme einer weiteren Hypothek von 3300 RM. und Zahlung von 1275,61 RM. Der Beklagte ließ sich auf diese Nachforderungen nicht ein und stellte im Jahr 1926 seine regelmäßigen monatlichen Zahlungen, die von der Klägerin auf 60 RM. für den Monat festgesetzt waren, ganz ein.

Das vom Beklagten bewohnte Haus hat die Klägerin in der Folge an einen anderen Genossen verkauft und aufgelassen. Mit der jetzigen Klage verlangte sie ursprünglich Räumung dieses Anwesens. Der Beklagte forderte widerklagend Verurteilung der Klägerin zur

Auflassung des Grundstücks Markusplatz Nr. 18 an ihn. Er bestritt die Gültigkeit der Ausschließungsbeschlüsse aus formellen und sachlichen Gründen und stützte den Auflassungsanspruch in erster Linie auf die Satzung und den Zuweisungsbeschluß des Vorstands und des Aufsichtsrats der Klägerin.

Das Landgericht wies durch Teilurteil die Widerklage ab. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Seine Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht ist in Übereinstimmung mit dem Landgericht zur Abweisung des widerklageweise geltend gemachten Auflassungsanspruchs gelangt, weil es an einer der Form des § 313 BGB. entsprechenden Verpflichtung der Klägerin zur Eigentumsübertragung fehle. Die Beachtung dieser Vorschrift erübrige sich — so führt das angefochtene Urteil aus — auch nicht um deswillen, weil etwa durch die Satzung ohnehin schon eine Verpflichtung der Genossenschaft zur Eigentumsübertragung auf den Beklagten begründet sei. In letzterer Hinsicht sagt das Berufungsgericht: Der Zweck der klagenden Genossenschaft sei allerdings, wie sich u. a. aus ihrer Firma und aus § 3 Abs. 2 der Satzung ergebe, den einzelnen Genossen ein eigenes Haus zu verschaffen; daraus folge aber nicht ohne weiteres, daß nun jeder Genosse einen unmittelbaren satzungsmäßigen Anspruch auf Überweisung eines solchen habe. Während im Falle RGZ. Bd. 110 S. 241 satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens die Erbauung von Häusern zum Verkauf an die Genossen gewesen sei, nenne die Satzung der Klägerin als solchen Gegenstand „die Erleichterung des gemeinsamen Ankaufs von Grundstücken, der gemeinsamen Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und der Einrichtung von Wohnungen für minderbemittelte Genossen“. Die Satzung gebe danach den Genossen nur einen Anspruch des soeben bezeichneten Inhalts, nicht aber einen solchen auf käufliche Überweisung; ebensowenig sei ein Anspruch der letzteren Art aus sonstigen Satzungsbestimmungen herzuleiten. In der Sache RGZ. Bd. 110 S. 241 habe die Satzung ins einzelne gehende Bestimmungen darüber enthalten, wann ein Genosse zum Erwerb berechtigt sei und wann das Eigentum übergehe, sowie welches Rechtsverhältnis zwischen der Genossenschaft und dem einzelnen Genossen bis zum Eigentumsübergang bestehe. Über alle diese Punkte enthalte die Satzung der Klägerin nichts. § 11 Nr. 3 führe unter den Rechten

der Genossen nur ganz allgemein das Recht auf, „sich im Rahmen der Bedingungen des Kölner Wohnungsamtes und in Gemeinschaft mit anderen Genossen ein Reihenhäuser errichten zu lassen“. Von Übertragung des Eigentums sei hier nicht die Rede. Ebenfalls sei in § 25 der Satzung, der die von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam zu erledigenden Geschäfte behandle, etwas von Beschlüssen betreffend Übereignung von Häusern auf die Genossen erwähnt. Zur Begründung einer Auflassungsverpflichtung bedürfe es demnach der Wahrung der Form des § 313 BGB.

Die Revision wirft dem Berufungsgericht unrichtige Auslegung der Satzung der Klägerin vor. Der Angriff ist nicht begründet. Der Sachverhalt ist hier nach der Satzung der Genossenschaft in ihrer bis zum Frühjahr 1924 in Geltung gewesenen Fassung in der Tat ein anderer als der, welcher dem Urteil RGZ. Bd. 110 S. 241 und den weiteren Urteilen des erkennenden Senats vom 5. Februar 1926 II 148/25 und vom 1. November 1927 II 101/27 zugrunde lag. In allen diesen Fällen war in der Satzung selbst als Gegenstand des gemeinschaftlichen Unternehmens der Verkauf des von der Genossenschaft erworbenen Grundstückes und der von ihr darauf errichteten Häuser an die Genossen aufgeführt. Die Satzungen befaßten sich ferner mit den näheren Voraussetzungen eines solchen Verkaufs, insbesondere auch in der Richtung, welches genossenschaftliche Organ über die Veräußerung an einen bestimmten Genossen und die Höhe des Kaufpreises und dergl. mehr zu bestimmen habe. Die Satzung gab so den Tatbestand, auf Grund dessen sich die allgemeine Anwartschaft des einzelnen Genossen in einen Übereignungsanspruch umsetzen konnte und sollte. Zutreffend weist das Berufungsgericht darauf hin, daß die Satzung der Klägerin in der ursprünglichen, bis Frühjahr 1924 in Geltung gewesenen Fassung von alledem nichts enthält. Ihr § 2, der sich mit dem Gegenstand des Unternehmens befaßt, zählt darunter den Verkauf des „gemeinsam“ erkauften Grundstückes und der „gemeinsam“ errichteten Wohnhäuser an die Genossen nicht auf. Aus der Firma der Klägerin und aus § 3 Abs. 2 der Satzung, der bestimmte, daß als Genossen nur Personen aufgenommen werden sollen, welche die Absicht haben, ein „Eigenheim“ in einer der Genossenschafts-siedlungen zu erwerben, läßt sich ebenfalls noch kein satzungsmäßiger Übereignungsanspruch herleiten. Auch § 11 Nr. 3 der Satzung alter Fassung gab den Genossen nur das Recht, sich „im Rahmen der Be-

dingungen des Kölner Wohnungsamtes und in Gemeinschaft mit den anderen Genossen ein Reihenhäuser errichten zu lassen". Daraus folgt nur eine mehr oder weniger unbestimmte allgemeine Anwartschaft. Irgendwelche sonstige Vorschriften, die sich mit der Veräußerung der von der Genossenschaft errichteten Häuser an die Genossen befaßt hätten, fehlten in der ursprünglichen Satzung. Dann läßt sich aber auf die Satzung ein genossenschaftlicher Anspruch auf Übereignung nicht gründen. Da hiernach die Satzung insofern jeden ausreichenden Anhalt vermissen läßt, reichen auch die angeblichen Maßnahmen und Rechtshandlungen des Vorstandes und des Aufsichtsrats zur Stützung eines im Genossenverhältnis wurzelnden Auflassungsanspruchs nicht aus.

Nun ist allerdings § 11 Nr. 3 der Satzung durch den Generalversammlungsbeschluß vom 30. März 1924 dahin geändert worden, daß ihm noch der Satz beigelegt wurde: „jedoch sind vorher die vom Vorstand und Aufsichtsrat festzusetzenden Restbaugelder zu bezahlen". Diese Satzungsänderung ist auch im Genossenschaftsregister eingetragen und damit wirksam geworden. Das Berufungsgericht hat diese Änderung in den Urteilsgründen nicht berücksichtigt, obwohl die Satzung auch in der neuen Fassung Gegenstand der Verhandlung war. Es ist nicht zu verkennen, daß durch diesen Zusatz die Rechtslage eine andere geworden ist. Denn der nunmehrige § 11 Nr. 3 kann unbedenklich in dem Sinne ausgelegt werden, daß derjenige Genosse, der die ihm für ein bestimmtes Haus von Vorstand und Aufsichtsrat angeordneten Restbaugelder gezahlt habe, damit einen satzungsmäßigen Anspruch auf Auflassung des Hauses erwerben solle. Die Feststellung des Restbaugelds, die durch das nunmehr satzungsgemäß berufene Organ (Vorstand und Aufsichtsrat) für ein einzelnes Genossenschaftshaus gegenüber einem Einzelgenossen vorgenommen wird, und die Zahlung des bezeichneten Betrags durch ihn verwandeln kraft der Satzung die allgemeine Anwartschaft in einen Rechtsanspruch auf Übereignung des betreffenden Anwesens. All dies vermag indessen der Revision nicht weiterzuhelfen. Denn der Beklagte hat die von Vorstand und Aufsichtsrat festgesetzten Restbaugelder nicht gezahlt. Die Zahlung der im August 1923, also lange vor der Satzungsänderung nur vorläufig festgesetzten Restbausumme reicht nicht aus. Denn nach der jetzt geltenden Satzung wäre volle Zahlung der Restbausumme erforderlich,

um einen satzungsmäßigen Übereignungsanspruch des Beklagten zu begründen. Auf die Vorgänge vom August 1923 kann der Beklagte einen solchen Anspruch nicht stützen, weil die damalige Satzung über einen solchen Anspruch nichts enthielt, und auf den § 11 Nr. 3 neuer Fassung kann er sich um deswillen nicht mit Erfolg berufen, weil er dem satzungsmäßigen Erfordernis der Zahlung der von Vorstand und Aufsichtsrat angeordneten Restbaugelder nicht genügt hat. Demgemäß muß es dabei verbleiben, daß der Beklagte aus der Satzung der Klägerin keinen Auflassungsanspruch herleiten kann. . . .