

44. 1. Erstreckt sich die Verfügungsbeschränkung nach § 77 des Reichsverforgungsgesetzes auf bereits im Grundbuch eingetragene Rechte?

2. Unter welchen Umständen verstößt die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts der Genossenschaft für den Fall des Austritts eines Genossen gegen § 65 des Genossenschaftsgesetzes?

Reichsverforgungsgesetz v. 22. Dezember 1927 (RGBl. I S. 515) § 77. Gesetz betr. die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften § 65. BGB. §§ 139, 242.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 6. November 1930 i. S. S. (Befl.) m. Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft eingetr. Genossenschaft m. beschr. Haftpf. (Rf.). VI 22/30.

I. Landgericht Lillit.

II. Oberlandesgericht Königsberg i. Pr.

Die Klägerin verkaufte durch notariell beurkundeten Vertrag vom 6. Mai 1926 zu ihren Allgemeinen Verkaufsbedingungen ein Grundstück an den Beklagten, der damals ihr Genosse war. Dieser wurde am 8. September 1926 als Eigentümer eingetragen; zugleich wurde zur Sicherung des in Nr. 16 der Verkaufsbedingungen vorgesehenen Wiederkaufsrechts für die Klägerin eine Vormerkung eingetragen zur Erhaltung des Rechts auf Wiedereinträumung des Eigentums. Da der Beklagte als Kriegsbeschädigter eine Kapitalabfindung zum Ankauf des Grundstücks erhielt, wurde auf Ersuchen des Hauptverorgungsamts gemäß § 77 des Reichsverforgungsgesetzes am 5. November 1926 eingetragen, daß die Weiterveräußerung und Belastung des Grundstücks innerhalb von fünf Jahren, von der Eintragung gerechnet, nur mit Genehmigung des Hauptverorgungsamts zulässig sei. Am 29. September 1927 richtete der

Beklagte an die Klägerin ein Schreiben, worin er seinen Austritt erklärte. Darauf machte die Klägerin durch Schreiben vom 3. Januar 1928 von dem ihr eingeräumten Wiederkaufsrecht Gebrauch. Sie ließ das Grundstück gemäß den Verkaufsbedingungen durch den Magistrat abschätzen, berechnete den Wiederkaufspreis nach Abzug von Belastungen und Kosten auf 1646,31 RM. und forderte den Beklagten auf, gegen Empfang dieses Betrags die Rüdaussaffung zu erklären. Da der Beklagte sich weigerte, erhob sie die gegenwärtige Klage. Sie verlangt, gestützt auf Nr. 16 der Allgemeinen Verkaufsbedingungen, Auflassung und Herausgabe des Grundstücks. Der Beklagte hält dem entgegen, daß ihm durch die Eintragung vom 5. November 1926 die Veräußerung verwehrt sei, und macht hilfsweise ein Leistungsverweigerungsrecht bis zur Zahlung eines angemessenen Wiederkaufspreises geltend, den er auf 5267,01 RM. berechnet.

Beide Vorinstanzen gaben der Klage Zug um Zug gegen Zahlung von 2010,43 RM. statt. Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Beide Vordergerichte nehmen an, daß die am 5. November 1926 eingetragene Verfügungsbeschränkung dem schon vorher durch Vormerkung gesicherten Wiederkaufsrecht keinen Eintrag tun könne. Die Revision bittet um Nachprüfung dieser Ansicht. Indessen ist hierin den Vorinstanzen beizutreten. Die Verfügungsbeschränkung nach § 77 des Reichsverversorgungsgesetzes (jetzt gültige Fassung vom 22. Dezember 1927, RGBl. I S. 515) ist ihrem Wesen nach dieselbe wie nach § 6 des Kapitalabfindungsgesetzes vom 3. Juli 1916 (RGBl. S. 680); das Reichsverversorgungsgesetz vom 12. Mai 1920 (RGBl. S. 989) hat daran außer der Erstreckung der Frist von 2 Jahren auf 5 Jahre und außer anderweitiger Regelung der Zuständigkeit für die Anordnung nichts geändert. Über das Wesen der Maßnahme hat sich der V. Zivilsenat des Reichsgerichts in RGZ. Bd. 105 S. 71 ausgesprochen. Dasselbst ist an Hand der Entstehungsgeschichte und des Zwecks des § 6 des Kapitalabfindungsgesetzes erörtert, daß die Maßnahme kein relatives, nur zugunsten des Reichsmilitärfiskus wirkendes Verbot enthält, sondern die Weiterveräußerung und Belastung des Grundstücks während der bestimmten Frist schlechthin unzulässig macht, sofern nicht die zuständige Militärbehörde ihre

Genehmigung erteilt hat. Dagegen ist in der Entscheidung nirgends gesagt, daß die Anordnung ihre Wirksamkeit auch auf bereits vorhandene Grundbucheintragungen erstreckt. Diese Ansicht ist zwar in der Rechtsprechung aufgetaucht, überwiegend aber abgelehnt worden (vgl. die Zusammenstellung JW. 1930 S. 1080). Das Gesetz bietet keinen Anhalt dafür, daß ein so tiefgehender, für den Grundkredit gefährlicher Eingriff in das Liegenschaftsrecht beabsichtigt gewesen sei. Auch ist dafür weder aus der Entstehungsgeschichte des § 6 des Kapitalabfindungsgesetzes (vgl. RGZ. Bd. 105 S. 73ffg.) noch aus der des § 77 des Reichsversorgungsgesetzes (Begründung in Nr. 2663 S. 56 der Druckf. der Verfassunggebenden Deutschen Nationalversammlung) etwas zu entnehmen. Im Gegenteil spricht die gesetzliche Regelung, wonach die Anordnung erst mit ihrer Eintragung in das Grundbuch wirksam wird, dafür, daß nach dem Willen des Gesetzgebers unangetastet bleiben soll, was bereits vorher eingetragen war, daß also insoweit die Anordnung keine Wirksamkeit hat. Denn andernfalls wäre kaum zu erklären, warum das Gesetz die Eintragung im Grundbuch überhaupt fordert und die Wirksamkeit der Anordnung zeitlich erst mit ihrer Eintragung beginnen läßt. Da im vorliegenden Falle die Klägerin sich ihr Wiederkaufsrecht durch Eintragung einer Vormerkung hatte dinglich sichern lassen, so kann der Beklagte aus der erst später eingetragenen Anordnung des Hauptversorgungsamts keinen Einwand entnehmen.

Nun meint die Revision, wenn der Klägerin bekannt gewesen sei, daß der Beklagte eine Kapitalabfindung zum Ankauf des Grundstücks erhalte, so habe sie ihr Wiederkaufsrecht dem § 77 BGB. anpassen müssen oder sie dürfe es doch nach § 242 BGB. nicht in einer Weise ausüben, die den Sicherungszweck des § 77 durchkreuze. Indessen kann der Klägerin nicht verwehrt werden, ihre Interessen als Genossenschaft wahrzunehmen. Wenn sie ihre genossenschaftlichen Vorteile den Genossen nur so lange bietet, als diese ihr angehören, so liegt darin nichts, was vom Standpunkte des Reichsversorgungsgesetzes oder des § 242 BGB. zu mißbilligen wäre.

Endlich rügt die Revision Verletzung des § 65 GenG., da die Wegnahme des Grundbesitzes einen außerordentlichen Rechtsnachteil bedeute, mit dem der Austritt nicht verknüpft werden dürfe. In dieser Form ist die Rüge nicht berechtigt. Daß sich die Klägerin ein Wiederkaufsrecht für den Fall des Austritts vorbehielt, war auch

unter dem Gesichtspunkt des § 65 a. a. O. nicht zu beanstanden. Unstreitig ist der satzungsmäßige Zweck der Klägerin darauf gerichtet, minderbemittelten Familien und Personen gesunde Wohnungen in eigens erbauten Häusern zu möglichst billigen Preisen zu verschaffen. Diesen Zweck würde sie schwerlich erfüllen können, wenn es den Genossen freistände, trotz ihres Austritts das zu behalten, was ihnen die Klägerin verschafft hat. Das würde darauf hinauslaufen, daß sie die genossenschaftlichen Vorteile trotz ihres Austritts weiter genießen könnten. Dies ist nicht der Sinn der in § 65 GenG. getroffenen Bestimmung, daß dem Genossen der Austritt freisteht und zumiderlaufende Abkommen ohne rechtliche Wirkung sind. Den Verlust der genossenschaftlichen Vorteile muß der Austretende in Kauf nehmen (RGZ. Bd. 91 S. 335). Wohl aber fragt es sich, ob die Wiederkaufsbedingungen der Klägerin einen darüber hinausgehenden Nachteil für den Beklagten enthalten. Muß er sich einen Wiederkauf zu angemessenen Bedingungen zwar gefallen lassen, so doch nicht einen solchen zu nachteiligen Bedingungen, die wie eine Vertragsstrafe wirken (vgl. RGZ. Bd. 33 S. 66, Bd. 42 S. 79, Bd. 71 S. 388, Bd. 85 S. 304). In dieser Hinsicht geben die Allgemeinen Verkaufsbedingungen der Klägerin Anlaß zu Bedenken. In Nr. 13 wird der Käufer für verpflichtet erklärt, Mitglied der Klägerin bis zu ihrer Auflösung zu bleiben. Verletzung dieser Pflicht wird in Nr. 16 mit Verletzung anderer Pflichten, wie der Pflicht zur Instandhaltung, der Pflicht zur Unterlassung ungenehmigter Veränderung, Abvermietung usw., auf eine Stufe gestellt und als Fall der Wiederkaufsberechtigung behandelt, die allerdings auch in anderen Fällen eintritt, wo Pflichtverletzung nicht in Frage kommt. Bei Ausübung des Wiederkaufs hat die andere Vertragspartei nicht nur dessen Kosten mit Einschluß der Kosten des Verfahrens zur Festsetzung des Wiederkaufspreises zu tragen, sondern sie erhält als Wiederkaufspreis auch nur den durch Schätzung zu ermittelnden gemeinen Wert unter Abzug eines Betrags von 10%. Danach hat auch im vorliegenden Falle die Klägerin ihre Berechnung aufgestellt. Es erscheint nicht ausgeschlossen, daß sich hierin, namentlich in dem Abzuge von 10%, dessen Grund und Bedeutung bisher unaufgeklärt ist, ein Nachteil verbirgt, der im Falle des Austritts nach Art einer Vertragsstrafe wirkt. Ob das zutrifft, wird nach der Gesamtheit der Umstände beurteilt werden

müssen. Sollte es der Fall sein, so wäre das Abkommen über das Wiederkaufsrecht nach § 65 Abs. 3 GenG. nichtig und es würde weiter nach § 139 BGB. zu prüfen sein, ob damit der Verkauf überhaupt als nichtig zu betrachten ist. Die Klägerin hat bereits erklärt, daß sie den Kaufvertrag keinesfalls ohne das Abkommen über das Wiederkaufsrecht abgeschlossen hätte. Die Folge wäre, daß der Beklagte das Eigentum am Grundstück ohne Rechtsgrund erlangt hätte und sich mit der Klägerin nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung auseinandersetzen müßte. Ob das im Endergebnis für ihn günstiger sein würde als seine bisherige Beurteilung, läßt sich zur Zeit nicht übersehen; die Möglichkeit ist nicht ausgeschlossen.