

27. Kann durch die Satzung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft ein genossenschaftlicher Anspruch des Genossen auf Zuweisung eines Hauses auch dann begründet sein, wenn in jener nur Richtlinien für die Bemessung des von der Genossenschaft festzusetzenden Erwerbspreises enthalten sind?

GenG. § 18. BGB. § 313.

II. Zivilsenat. Urt. v. 2. November 1937 i. S. Bau- u. Heimstättenverein St. e. G. m. b. H. (Kl.) w. M. (Bekl.). II 92/37.

I. Landgericht Stuttgart.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Nach § 1 der Satzung der Klägerin ist Gegenstand ihres Unternehmens der Bau und Erwerb von Häusern zum Vermieten und zum Verkauf. Ihr Zweck ist ausschließlich darauf gerichtet, auf gemeinnütziger Grundlage minderbemittelten Genossen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Kleinwohnungen in selbsterbauten oder angekauften Häusern zu möglichst billigen Preisen zu verschaffen. Die Genossen sind nach § 41 berechtigt, u. a. bei Verkäufen von Hausgrundstücken nach Maßgabe der zu erlassenden „Bedingungen betreffend den Erwerb von Hausgrundstücken“ berücksichtigt zu werden. Nach § 22 der Satzung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung über alle wichtigen Angelegenheiten, u. a. über den Erwerb und die Veräußerung von unbebauten Grundstücken und Häusern.

Der Beklagte ist Ende 1925 Mitglied der Klägerin geworden in der Absicht, ein Haus zu erwerben. Ihm war auf Veranlassung des Bauführers des Architekten der Klägerin das damals im Rohbau fertige Haus Nr. 24 in St. gezeigt worden. Nachdem ihm das Haus zugesagt worden war, erwarb er die in der Satzung vorgeschriebenen zwei Geschäftsanteile und leistete im Januar 1926 eine Einzahlung von 7020 RM. Das Haus ist in der Folgezeit fertiggestellt und vom Beklagten am 12. April 1926 bezogen worden. Er

hat von Juli 1926 bis Januar 1935 monatliche Zahlungen geleistet. Eine Abrechnung über die Baukosten hat der Beklagte erst im Februar 1934 erhalten; danach beliefen sich diese auf 44384,39 RM., wovon 3222,37 RM. auf eine auf seinen Wunsch erbaute Garage entfielen. Mit Schreiben vom 17. April 1934 teilte der Beklagte der Klägerin mit, daß er unter den ihm gestellten Bedingungen das Haus nicht behalten könne. Da sich die Parteien über den Kaufpreis nicht einigen konnten, schrieb der Beklagte der Klägerin am 23. März 1935, er habe sich entschlossen, sich nicht mehr um den Kauf einer Heimstätte zu bewerben, und kündige seine Mitgliedschaft auf den 31. Dezember 1937; das Haus sei ihm noch nicht ordnungsmäßig zugewiesen.

Die Klägerin behauptet, dem Beklagten sei durch einen Beschluß des Vorstandes und des Aufsichtsrats vom 12. Februar 1926 das Haus Oststraße 24 zugewiesen, und dieser Beschluß sei dem Beklagten auch mitgeteilt worden. Hierdurch sei eine beiderseitige Bindung eingetreten, ohne daß es des Abschlusses eines Vertrages nach § 313 BGB. bedurft hätte. Der Beklagte habe auch erkannt, daß das Haus erheblich mehr als 30000 RM. kosten werde, und er sei wegen der Mehrkosten nicht zum Rücktritt vom Vertrage berechtigt. Der Beklagte sei deshalb zur Mitwirkung bei der Auflassung und zur Bezahlung des Erwerbspreises verpflichtet. Die Klägerin hat demnach im ersten Rechtszuge beantragt, den Beklagten zu verurteilen, die Auflassung des Anwesens Oststraße 24 von ihr entgegenzunehmen, ihn ferner zu verurteilen, an sie 14651,13 RM. zu bezahlen, und endlich festzustellen, daß ihr gegenüber dem Beklagten ein Anspruch auf Bezahlung eines Restkaufgeldes von 25206,31 RM. zustehe.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er bestreitet aus mehreren Gründen, daß ein bindender Zuweisungsbeschluß über das Haus Oststraße 24 zustande gekommen sei. Auch sei er nicht an den Vertrag gebunden, weil es ihm für 28 bis 30000 RM. angeboten worden sei.

Das Landgericht hat den Beklagten durch Teilurteil verurteilt, die Auflassung des Hauses entgegenzunehmen und die Eintragung als neuen Eigentümer des Grundstücks zu dulden. Es hält einen gültigen Zuweisungsbeschluß für nachgewiesen und verneint, daß der Beklagte nach Treu und Glauben berechtigt sei, die Vertragserfüllung wegen der Mehrkosten zu verweigern. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht unter Abänderung dieses

Teilurteils die Klage auf Verurteilung des Beklagten zur Entgegennahme der Auflassung abgewiesen. Es ist der Meinung, es sei kein rechtswirksamer Zuteilungsbeschluß zustande gekommen; jedenfalls sei der Beklagte wegen der Höhe des Erwerbspreises an einen solchen Beschluß nach Treu und Glauben nicht gebunden.

Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Der Berufungsrichter führt aus, die Mitglieder der Klägerin hätten auf Grund der Satzung ein ausreißend bestimmtes Anwartschaftsrecht auf Zuteilung eines Anwesens. Er verweist hierbei auf § 41 Nr. 1d der Satzung, wonach die Mitglieder berechtigt seien, bei Verkäufen von Hausgrundstücken nach Maßgabe der zu erlassenden „Bedingungen betreffend den Erwerb von Hausgrundstücken“ berücksichtigt zu werden, sowie auf § 56 Abs. 2, wonach unter mehreren gleichberechtigten Bewerbern um ein Erwerbshaus das Los den bestimme, dem es zugewiesen werden solle. Allerdings seien die in § 41 genannten „Bedingungen“ nie erlassen worden; statt dessen hätten in jedem Einzelfall Vorstand und Aufsichtsrat nach billigem Ermessen darüber zu bestimmen, ob einem Genossen, der sich um ein Haus bewerbe, dieses zuzuweisen sei, da nach § 22 Abs. 1b der Satzung Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinschaftlicher Sitzung über den Erwerb und die Veräußerung von unbebauten Grundstücken und Häusern zu beschließen hätten. Er nimmt weiter an, daß auf Grund eines den Genossen bekanntgegebenen Zuteilungsbeschlusses für die Klägerin und den einzelnen Genossen eine gegenseitige Bindung eintrete.

Hierbei geht der Berufungsrichter zutreffend von der Rechtsprechung des Reichsgerichts aus, daß es der Form des § 313 BGB. nicht bedarf, wenn schon die Satzung einer gemeinnützigen Baugenossenschaft die Verpflichtung zur Übertragung von Grundeigentum an ihre Mitglieder begründet, daß vielmehr der um die Überlassung sich bewerbende Genosse ein der Verpflichtung der Genossenschaft entsprechendes höchstpersönliches Recht schon dann erlangt, wenn die berufenen Organe der Genossenschaft die Überlassung an ihn satzungsgemäß beschließen und ihm diesen Beschluß mitteilen (RGZ. Bd. 110 S. 241). Sowohl aus dieser Entscheidung

als auch aus den späteren Entscheidungen RGZ. Bd. 126 S. 218 und Bd. 147 S. 201 ergibt sich, daß durch die Mitteilung eines derartigen Beschlusses an den Genossen beide Teile nicht etwa verpflichtet werden, erst einen Kaufvertrag abzuschließen, sondern daß die dadurch eintretende Bindung in der gegenseitigen Verpflichtung zur Übertragung und zum Erwerb des Eigentums an einem Grundstück besteht.

Es fragt sich, ob im vorliegenden Falle durch die Satzung der Klägerin die Überlassungsbedingungen schon so weit festgelegt sind, daß der einzelne Genosse einen genossenschaftlichen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks hat, oder ob er nur eine mehr oder weniger unbestimmte Anwartschaft besitzt, die keinen solchen Anspruch begründet, wie dies der Senat in den in RGZ. Bd. 126 S. 218 und Bd. 147 S. 201 entschiedenen Fällen angenommen hat. In der Satzung der Klägerin sind eine Reihe von Bestimmungen über die Überlassung eines Hauses getroffen; so ist bestimmt, wann ein Genosse zum Erwerb berechtigt ist (§ 54), wann das Eigentum übertragen werden darf (§ 55) und welches Rechtsverhältnis bis zum Übergang des Eigentums besteht (§ 56); weiter sind in § 59 die Eintragung eines Wiederkaufsrechts, eines Vorkaufsrechts und persönlicher Dienstbarkeiten vorgesehen. Allerdings sind die in § 41 der Satzung vorgesehenen „Bedingungen betreffend den Erwerb von Hausgrundstücken“ nicht erlassen worden, und anscheinend fehlen auch ausdrückliche Bestimmungen über die Höhe des Erwerbspreises, da hierüber vom Berufungsrichter nichts festgestellt ist. Der Berufungsrichter entnimmt aber aus § 22 Nr. 1b der Satzung, wonach Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinschaftlicher Sitzung über den Erwerb und die Veräußerung von unbebauten Grundstücken und Häusern beschließen, mit Recht, daß, solange die in § 41 vorgesehenen „Bedingungen“ nicht erlassen sind, die beiden Organe der Genossenschaft über die Zuweisung der Häuser im Einzelfalle zu entscheiden haben, d. h. darüber, welches bestimmte Grundstück und zu welchem Preise es dem erwerbsberechtigten Genossen zugeteilt wird. Das muß deshalb angenommen werden, weil diese nach § 22 Abs. 1, insbesondere b, der Satzung auch für den Erlaß dieser „Bedingungen“ als zuständig anzusehen sind. Es besteht auch kein Bedenken dagegen, daß ebenso wie bei einem Vertrage nach § 315 Abs. 1 BGB. die Leistung durch einen Vertragsschließenden bestimmt werden kann, so auch bei der auf genossenschaftlicher Grundlage erfolgenden Übereignung eines Hauses die

von dem Genossen zu bewirkende Gegenleistung durch die Genossenschaft bestimmt wird. Ob in entsprechender Anwendung des § 315 Abs. 1 BGB., wonach im Zweifel die Bestimmung nach billigem Ermessen zu treffen ist, eine hinreichende Bestimmbarkeit dieser Leistung auch dann angenommen werden kann, wenn die Satzung über den Erwerbpreis gar nichts sagt, kann hier dahingestellt bleiben. Denn im vorliegenden Falle stellt die Satzung jedenfalls Richtlinien für die Bestimmung dieses Preises auf, indem sie in § 1 als Zweck der Genossenschaft bezeichnet, auf gemeinnütziger Grundlage minderbemittelten Familien der Genossen und alleinstehenden minderbemittelten Genossen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Kleinwohnungen „zu möglichst billigen Preisen“ zu verschaffen. Hiernach soll die Genossenschaft die Preise so niedrig bemessen, wie es ihre Lage gestattet. In dieser Hinsicht können im vorliegenden Falle um so weniger Bedenken obwalten, als das Haus dem Beklagten unstreitig zum Selbstkostenpreis überlassen werden sollte und hieraus zu entnehmen ist, daß jedenfalls zu der Zeit, als sich der Beklagte um ein Haus bewarb, die Häuser zum Selbstkostenpreis abgegeben wurden. Damit ist aber dem Erfordernis des „möglichst billigen Preises“ auf alle Fälle genügt, da die Genossenschaft keinesfalls verpflichtet ist, die Häuser unter Selbstkostenpreis abzugeben. Hiernach hat nach den Satzungen der Klägerin der einzelne Genosse einen genossenschaftlichen Anspruch auf Übertragung eines Hauses. Es tritt also, wenn auf Antrag eines Genossen ein Zuweisungsbeschluß über ein ihm genehmes Haus ergeht und ihm dies mitgeteilt wird, eine Bindung beider Teile in dem hier erörterten Sinne ein . . .