

12. 1. Inwieweit bedürfen die Einräumung des Rechts zum Ankauf eines Grundstücks und die Ausübung dieses Rechts der gerichtlichen oder notariſchen Beurkundung?

2. Zum Einwände der unzuläſſigen Rechtsausübung gegenüber dem Formmangel aus § 313 BGB.

3. Welche Bedeutung hat die ſatzungsmäßig vorgeſehene Gemeinnützigkeit einer Wohnungsgesellſchaft mit beſchränkter Haftung, der ſpäter die Gemeinnützigkeit aberkannt worden iſt?

4. Kann im Geſellſchaftsvertrage der GmbH. eine Satzungsänderung von der Zuſtimmung eines Nichtgeſellſchafters abhängig gemacht werden?

5. Kann der Geſellſchaftsvertrag der GmbH. für den Fall der Auflöſung der Geſellſchaft bindend das Anfallrecht eines Dritten begründen?

BGB. §§ 45, 125, 145, 242, 310, 313, 328. GmbHG. §§ 53, 72. Verordnung des Reichspräſidenten zur Sicherung von Wiſtſchaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 (RGBl. I S. 517) Siebenter Teil Kapitel III § 31.

II. Zivilſenat. Ur. v. 30. März 1942 i. S. F. (Wekl.) w. Gemeinde G. (M.). II 96/41.

I. Landgericht Chemnitz.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Im Frühjah 1919 wurde von einigen Geſchäftsleuten aus der Umgegend der Gemeinde G. die „Gemeinnützige Bauvereinigung G., Geſellſchaft mit beſchränkter Haftung“ gegründet. Nach ihrer Satzung verfolgte ſie den Zweck, „Minderbemittelten und Angehörigen des Mittelſtandes geſunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigen Preiſen zu beſchaffen, wie überhaupt auf gemeinnütziger Grundlage das Wohnungswesen der Minderbemittelten und des Mittelſtandes zu fördern“; unbeſchadet der Gewinnbeteiligung der Einlagen in einer nach kaufmänniſchen Grundſätzen zu führenden Wiſtſchaft ſollte die Tätigkeit der Geſellſchaft gemeinnützig ſein (§ 2). Nach § 5 bedurfte die Abtretung von Geſchäftsanteilen oder von Teilen ſolcher der Genehmigung der Geſellſchaft. Der nach Bildung einer Verluſtrücklage und nach Auszahlung eines Gewinnanteils von

höchstens 4 v. H. an die Gesellschafter verbleibende Jahresgewinn sollte nach näherer Bestimmung der Gesellschafterversammlung dem Gesellschaftszweck wieder dienlich gemacht werden (§ 9). Die §§ 10 und 11 des Gesellschaftsvertrages lauteten:

§ 10: Zu Änderungen des Gesellschaftsvertrages ist, abgesehen von den gesetzlichen Erfordernissen, die Zustimmung des Gemeinderats zu G. dann erforderlich, wenn die vorzunehmenden Änderungen geeignet sind, die gemeinnützige Grundlage des Unternehmens zu beeinträchtigen. Bei Meinungsverschiedenheiten hierüber zwischen Gesellschafterversammlung und Gemeinderat ist die Entscheidung der zuständigen Gemeindeaufsichtsbehörde anzurufen, der sich dann beide Teile unter Ausschluß des weiteren Rechtsweges zu unterwerfen haben.

§ 11: Bei der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Abwicklung durch die Geschäftsführer, wenn die Gesellschafterversammlung sie nicht anderen Personen überträgt. Die Gesellschafter erhalten nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger den Nennwert ihrer Stammanteile nach Maßgabe der erfolgten Einzahlungen ausgezahlt.

Der Rest des Vermögens fällt der Gemeinde G. zu, die es aber nur zu den im Gesellschaftsvertrag bestimmten Zwecken verwenden darf.

Soweit der Gesellschaft bei ihrer Auflösung grundbuchlich gesicherte Wiederkaufrechte oder Gewinnanteilsrechte bei Grundstücksverkäufen zustehen, tritt die Gemeinde G. als Rechtsnachfolgerin der Gesellschaft in diese Rechte ein.

Die Gesellschaft erwarb im April 1919 einige Grundstücke teils von der Gemeinde G. für den Kaufpreis von 3300 M., teils von dem Baumeister S. für den Kaufpreis von 4466 M. Diese Grundstücke wurden aufgeteilt und ihre Teile bis Februar 1921 mit je einem Wohnhaus bebaut. Zur Ausführung der Wohnhausbauten erhielt die Gesellschaft in den Jahren 1919 und 1920 vom Reich, vom Lande Sachsen und von der Gemeinde G. erhebliche Baukostenzuschüsse, die nur unter gewissen Voraussetzungen zurückzahlen waren. Im Zusammenhange hiermit räumte die Gesellschaft der Gemeinde G. (Klägerin) in einer vor dem Gericht abgegebenen einseitigen Erklärung vom 15. Oktober 1919 an sämtlichen Grundstücken bis zum Ablaufe des Jahres 1944 „die Ausübung eines Wiederkaufrechtes im Sinne der §§ 497ff. BGB. ein, falls und so oft die Grundstückseigentümerin

oder ihre Rechtsnachfolger einzelne oder sämtliche . . . Grundstücke . . . veräußern wollen“. Als „Wiederkauflsumme“ ist angegeben der einem Beihilfsbescheid des Ministeriums des Inneren — Landeswohnungsamt — zugrunde liegende dauernde Ertragswert, abzüglich $\frac{1}{2}$ v. H. jährlich für Wertverminderung infolge Abnutzung. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts bewilligte die Gesellschaft in dieser Urkunde die Eintragung von Vormerkungen. In einem privatschriftlichen Zusatz zu dieser Urkunde erklärte der Vorstand der Gemeinde G. in deren Namen die Annahme der vorstehenden Verpflichtungserklärungen. Gegen die Richtigkeit der eingetragenen Vormerkungen wurden am 24. Oktober 1931 von Amts wegen Widersprüche zugunsten der Eigentümerin (der Gesellschaft) eingetragen.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde im Jahre 1925 auf 15000 RM. umgestellt. Im Jahre 1929 veräußerten die bisherigen Gesellschafter ihre Geschäftsanteile teils an den Privatmann F. (den Beklagten), teils an M. in der Weise, daß schließlich der Beklagte Anteile im Gesamtbetrag von 14400 RM. und M. solche im Betrage von 600 RM. besaß. Der Beklagte wurde daraufhin neben einem Nichtgesellschafter zum Geschäftsführer bestellt. In einer Gesellschafterversammlung vom 17. Juni 1932 beschloßen die beiden Gesellschafter eine Änderung des § 9 des Gesellschaftsvertrags dahin, daß der nach der vorgesehenen Verlustrücklage verbleibende Reingewinn unter die Gesellschafter nach Maßgabe ihrer Stammeinlage bis zu 5 v. H. (bisher zu 4 v. H.) jährlich verteilt wird; dies wurde nach Zustimmung der Gemeinde G. in das Handelsregister eingetragen. Im Jahre 1933 wurde der Gesellschaft auf Grund der Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen (sog. Gemeinnützigkeitsverordnung in der Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930 Siebenter Teil Kapitel III) der Anspruch auf die Eigenschaft als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen mit Wirkung vom 1. Juli 1933 aberkannt. Daraufhin wurde mit Zustimmung der Gemeinde G. die Firma der Gesellschaft abgeändert in „Hauvereinigung G. GmbH.“; das wurde am 21. September 1933 in das Handelsregister eingetragen. In einer Gesellschafterversammlung vom 17. August 1934 wurde der Gesellschaftsvertrag u. a. insofern abgeändert, als im § 2 die auf die „gemeinnützige Grundlage“ bezüglichen Bestimmungen gestrichen und die §§ 10 und 11 aufgehoben wurden. Diese Änderungen wurden ohne

Befragung der Gemeinde G. am 26. September 1934 in das Handelsregister eingetragen. Schließlich wurde durch Gesellschafterbeschuß vom 24. Juni 1937 die Gesellschaft dadurch umgewandelt, daß auf Grund des Gesetzes über die Umwandlung von Kapitalgesellschaften vom 5. Juli 1934 (RGBl. I S. 569) — in Verbindung mit der 3. Durchführungsverordnung vom 2. Dezember 1936 (RGBl. I S. 1003) — ihr Vermögen unter Zugrundelegung einer Bilanz zum 30. April 1937 einschließlich der Schulden unter Auflösung der Gesellschaft ohne Abwicklung mit Wirkung vom Zeitpunkte der Eintragung des Beschlusses auf den Beklagten als den Hauptgesellschafter übertragen wurde. Dies wurde — wiederum ohne Befragung der Gemeinde G. — am 20. Juli 1937 mit dem Vermert in das Handelsregister eingetragen, daß die Firma damit erloschen sei. Im Anschluß daran wurde der Beklagte als Eigentümer der Gesellschaftsgrundstücke im Grundbuch eingetragen.

Mit der im Oktober 1938 erhobenen Klage fordert die Klägerin in erster Reihe die Übertragung des Eigentums an den früheren Gesellschaftsgrundstücken Zug um Zug gegen Zahlung von 18287,94 RM. (als dem im Laufe des Rechtsstreits durch Sachverständigengutachten ermittelten Erwerbserwerbsaufwande des Beklagten). Hilfsweise verlangt sie Zahlung von 51007,06 RM. (unter Zugrundelegung eines Wertes der Grundstücke von 69295 RM. abzüglich des genannten Erwerbserwerbsaufwandes des Beklagten) nebst 5 v. H. Zinsen seit dem 10. Oktober 1934 und äußerstenfalls die Feststellung, daß der Beklagte verpflichtet sei, bei der Veräußerung von Flurstücken jeweils denjenigen Mehrbetrag an sie abzuführen, den er gegenüber den Gestehungskosten von 18287,94 RM. erzielen werde.

Das Landgericht hat nach Einholung von Sachverständigengutachten über die Höhe der Aufwendungen des Beklagten und über den Wert der Grundstücke die Klage abgewiesen; es begründet dies im wesentlichen damit, die Klägerin habe die vorgenommenen Änderungen des Gesellschaftsvertrags widerspruchlos hingenommen und die Aufwendungen des Beklagten ständen auch in keinem auffälligen Mißverhältnis zu den übernommenen Werten. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin wegen des Hauptantrages (auf Übertragung des Eigentums an den Grundstücken) zurückgewiesen. Jedoch hat es den Hilfsantrag auf Zahlung von 51007,06 RM. nebst Zinsen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache zur Ber-

handlung und Entscheidung über die Höhe dieses Anspruchs an das Landgericht zurückverwiesen.

Auf die Revision des Beklagten und die Anschlußrevision der Klägerin wurde das Berufungsurteil im ganzen aufgehoben.

Gründe:

I. Zuerst ist zu dem mit dem Hauptantrage verfolgten Anspruch auf Übertragung des Eigentums an den Grundstücken Stellung zu nehmen, den beide Vorbergerichte abgewiesen haben und der den Gegenstand der Anschlußrevision der Klägerin bildet. Denn über den mit dem Hilfsantrage der Klägerin geltend gemachten Zahlungsanspruch, der den Gegenstand der Revision des Beklagten bildet, kann überhaupt erst entschieden werden, wenn sich der Hauptantrag als unbegründet herausgestellt hat (vgl. RG. in JW. 1938 S. 891 Nr. 46; SeuffA. Wb. 93 Nr. 58).

1. Die Klägerin stützt ihren Hauptanspruch in erster Reihe auf ihre Abmachungen mit der früheren Gemeinnützigen Bauvereinigung G. GmbG. in der Urkunde vom 15. Oktober 1919. Dort hat die Gesellschaft als Eigentümerin der teils von der Klägerin, teils von G. erworbenen Grundstücke der Klägerin „die Ausübung eines Wiederkaufsrechts im Sinne der §§ 497 ff. BGB.“ vorbehalten, das bis Ende 1944 bestehen soll und ausgeübt werden kann, „falls und so oft die Grundstückseigentümerin oder ihre Rechtsnachfolger einzelne oder sämtliche . . . Grundstücke . . . veräußern wollen“. Zweifellos ist das, was hierbei beabsichtigt war, nicht glücklich ausgedrückt. Denn es handelt sich, wie auch das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, nicht um die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes, da auf einen Veräußerungsvertrag, durch den die Klägerin die Grundstücke an die Gesellschaft verkauft hat, in keiner Weise Bezug genommen ist, ein Teil der Grundstücke auch gar nicht von der Klägerin stammt. Auch der Vertragsbegriff des Vorkaufsrechtes paßt nicht, weil die Ausübung des Rechtes nicht von dem vorhergehenden Abschluß eines Kaufvertrags mit einem Dritten (§ 504 BGB.), sondern lediglich davon abhängig gemacht worden ist, daß die Grundstückseigentümerin oder ihre Rechtsnachfolger die Grundstücke „veräußern wollen“. Jedoch kommt es auf die Unterordnung der Vereinbarung unter ein gesetzliches Vorbild auch in keiner Weise an, da im Bereiche des Schuldrechts grundsätzlich Vertragsfreiheit herrscht. Was die Beteiligten gewollt

haben, läßt sich im Wege der Auslegung ermitteln. Insofern steht jedenfalls so viel fest, daß die Gesellschaft sich der Klägerin gegenüber durch die erwähnte Erklärung verpflichten wollte, das Eigentum an ihren Grundstücken unter gewissen Voraussetzungen auf diese zu übertragen, daß sie insofern also eine, wenn auch nur bedingte, Bindung eingegangen ist, die der Formvorschrift des § 313 BGB. unterliegt (vgl. RGZ. Bd. 72 S. 385). In solchem Falle bedarf aber nach ständiger Rechtsprechung (vgl. z. B. RGZ. Bd. 81 S. 135, Bd. 95 S. 7) gemäß § 313 BGB. nicht nur die Verpflichtungserklärung, sondern der Vertrag im ganzen, durch den eine solche Verpflichtung begründet werden soll, also nicht nur die Erklärung dessen, der das Eigentum zu übertragen sich verpflichtet, sondern auch die Annahmeerklärung des Vertragsgegners, der gerichtlichen oder notariischen Beurkundung. Wird durch den Vertrag dem anderen Teil nur ein Ankaufsrecht eingeräumt, wie bei der Vereinbarung eines Vorkaufs- oder eines Wiederkaufsrechts und auch im vorliegenden Falle, so unterliegt allerdings die Ausübung dieses Ankaufsrechts keinem Formzwange (vgl. RGZ. Bd. 77 S. 415; RG. in JW. 1912 S. 192 Nr. 10).

Demgemäß nimmt das Berufungsgericht mit Recht an, daß eine Vereinbarung, durch die das erwähnte Ankaufsrecht der Klägerin begründet werden sollte, auf das der Hauptanspruch gestützt ist, der Form des § 313 BGB. bedurft hätte. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizustimmen, daß diese Form im vorliegenden Falle nicht gewahrt ist. Zwar haben die beiden Geschäftsführer der Gesellschaft ihre Erklärungen vom 15. Oktober 1919, die sie zunächst nur vom Gericht hatten beglaubigen lassen, am gleichen Tage auch noch zu gerichtlicher Beurkundung gegeben. Aber die Klägerin hat ihre Annahme der von der Gesellschaft abgegebenen Verpflichtungserklärungen nur auf der beigelegten Urkunde schriftlich, wenn auch unter Beifügung ihres Dienstsigels, erklärt. Damit ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, der Formvorschrift des § 313 BGB., die eine gerichtliche oder notariische Beurkundung des Vertrages verlangt, nicht genügt. Hieran ändert sich auch dadurch nichts, daß es sich bei der Klägerin um eine öffentlichrechtliche Körperschaft handelt. Denn die Beurkundung erfordert nach §§ 175, 176 FGG. die Aufnahme einer Niederschrift über eine Verhandlung, und die auf Art. 142 GG. z. BGB. und § 189 FGG. beruhenden Bestimmungen des § 45 des Sächsischen Gesetzes zur Ausführung einiger mit dem Bürgerlichen

Gesetzbuch zusammenhängender Reichsgesetze vom 15. Juni 1900 (Sächs. GuWB. S. 269ffg.) enthalten, wie auch das Berufungsgericht feststellt, in dieser Beziehung keine abweichende Regelung.

Hiernach gelangt das Berufungsgericht mit Recht zu dem Ergebnis, daß der Vertrag vom 15. Oktober 1919, soweit er eine Verpflichtung der Gesellschaft zur Eigentumsübertragung auf die Klägerin enthält, wegen Formmangels nichtig ist. Daran wurde auch durch die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung eines hieraus herzuleitenden Anspruchs der Klägerin nichts geändert (vgl. RG. in WarnRspr. 1925 Nr. 128). Die Klägerin hatte jedoch noch geltend gemacht, die Verpflichtungserklärung der Bauvereinigung GmbH. könne auch als die Einräumung eines bloßen „Optionsrechts“ aufgefaßt werden. Soweit es sich dabei um die vertragliche Einräumung eines solchen Rechts handelt, gilt hierzu das vorstehend Gesagte, würde also nur die Ausübung dieses Optionsrechts formfrei sein, während die Annahmeerklärung der Klägerin der Formvorschrift des § 313 BGB. unterworfen war. Ein Optionsrecht kann aber auch in der Weise eingeräumt werden, daß derjenige, der sich zur Übertragung von Grundeigentum verpflichtet, dem anderen zunächst nur ein Vertragsangebot im Sinne der §§ 145ffg. BGB. macht und ihm eine längere Annahmefrist gewährt. So könnte auch im vorliegenden Falle, zum mindesten auf Grund einer Umdeutung gemäß § 140 BGB., die Verpflichtungserklärung der Bauvereinigung GmbH. möglicherweise als ein bloßes Vertragsangebot aufgefaßt werden, das keiner sofortigen Annahme bedurfte, sondern bis zum Ablaufe des Jahres 1944 bindend blieb. Wenn auch die auf der gleichen Urkunde befindliche Annahmeerklärung der Klägerin auf deren Willen schließen läßt, das Vertragsangebot unmittelbar anzunehmen, so war doch die Anbietende auf alle Fälle bereit, sich bis zum Ablaufe des Jahres 1944 zu binden, ohne daß, soweit bisher wenigstens ersichtlich ist, die Klägerin ihrerseits durch diese Annahmeerklärung bereits irgendeine Verpflichtung übernahm. In solchem Fall ist die Einräumung eines Optionsrechts durch einseitiges, in gehöriger Form erklärtes Vertragsangebot möglich. Anders läge die Sache nur dann, wenn sich etwa auch die Klägerin zu einer Gegenleistung schon für die Einräumung des Optionsrechts, zur Gewährung eines Bindungsentgelts, verpflichtet oder eine solche Gegenleistung bewirkt hätte; denn in solchem Falle würde es sich wiederum um einen Vorvertrag über die Grundstücksveräußerung

handeln, der bereits als solcher der Formvorschrift des § 313 BGB. unterläge (vgl. RGZ. Bd. 62 S. 414; RG. in HRN. 1934 Nr. 1099). Selbst wenn jedoch die Verpflichtungserklärung der Bauvereinigung als ein einseitiges Vertragsangebot mit verlängerter Annahmefrist aufgefaßt werden kann, für das auch kein Bindungsentgelt vereinbart ist, so läßt sich doch auch hierauf der Hauptanspruch so lange nicht stützen, als die Klägerin dieses Angebot nicht in der Form des § 313 BGB. angenommen hat.

2. Die Ausübung des etwaigen Ankaufsrechts der Klägerin ist in der Verpflichtungserklärung vom 15. Oktober 1919 davon abhängig gemacht worden, daß die Bauvereinigung oder ihre Rechtsnachfolger die Grundstücke „veräußern wollen“. Es kann zweifelhaft sein, ob diese Voraussetzung hier bereits eingetreten ist. Denn eine Veräußerung im eigentlichen Sinne hat bisher nicht stattgefunden; es ist auch nicht behauptet, daß der Beklagte eine solche beabsichtigte. Bei der Beurteilung der Frage ist zu berücksichtigen, was die Beteiligten veranlaßt hat, die Ausübung des Ankaufsrechts vom Veräußerungsfall abhängig zu machen. Die Annahme liegt nahe, daß dadurch der der Gemeinde G. zugute kommende gemeinnützige Zweck, dem die Grundstücke nach der Satzung der Bauvereinigung gewidmet waren, sichergestellt werden sollte; denn durch eine Veräußerung der Grundstücke an einen beliebigen Dritten würde ihre Bindung an diesen Zweck aufgehoben werden. Die Gefahr, daß die Grundstücke privatwirtschaftlich verwertet würden, entstand aber schon dadurch, daß, nachdem der Bauvereinigung die Gemeinnützigkeit aberkannt war, im Jahre 1934 die wesentlichen Satzungsbestimmungen, welche die Gemeinnützigkeit des Unternehmens betrafen, ausgemerzt wurden und so die Bauvereinigung in ein reines Privatunternehmen umgestaltet wurde, wenn auch der Zweck der Gesellschaft, Winderbemittelten und Angehörigen des Mittelstandes gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigen Preisen zu beschaffen, noch bestehen blieb. Vollends aufgehoben wurde aber jede Gewähr auch in dieser Hinsicht durch die im Jahre 1937 auf Grund des Umwandlungsgesetzes beschlossene Umwandlung des Unternehmens in der Weise, daß das gesamte Vermögen der Gesellschaft auf den Beklagten übertragen wurde. Unter diesen Umständen ist die Möglichkeit nicht von der Hand zu weisen, erscheint es sogar naheliegend, die Verpflichtungserklärung sinngemäß dahin auszulegen, daß die Voraus-

setzung, unter der das Ankaufsrecht sollte ausgeübt werden dürfen, mindestens mit der Umwandlung des Unternehmens und mit der Übertragung des Vermögens der Gesellschaft auf den Beklagten gegeben war. Jedoch muß die Auslegung der Verpflichtungserklärung, falls es auf sie ankommt, dem Tatrichter überlassen bleiben, der hierzu noch keine Stellung genommen hat.

3. Soweit nach den vorstehenden Ausführungen der Vertrag, durch den sich die Bauvereinigung verpflichtet hat, der Klägerin unter gewissen Voraussetzungen das Eigentum an den Grundstücken zu übertragen, wegen Formmangels nichtig ist, hat die Klägerin der Geltendmachung dieser Nichtigkeit den Gegeneinwand der Arglist oder der unzulässigen Rechtsausübung entgegengehalten. Das Berufungsgericht hat diesen Einwand lediglich damit zurückgewiesen, gegenüber der Berufung auf die Formnichtigkeit eines Vertrages könne die Einrede der allgemeinen Arglist mit Erfolg geltend gemacht werden, wenn der sich auf die Nichtigkeit berufende Teil den anderen in den Glauben versetzt habe, die Form sei unnötig; davon könne hier jedoch keine Rede sein.

Die Anschlußrevision macht demgegenüber mit Recht geltend, das Berufungsgericht begrenze das Anwendungsgebiet des in der Rechtsprechung anerkannten Gegeneinwandes der allgemeinen Arglist gegenüber dem Einwande des Formmangels zu eng auf den Fall seiner Veranlassung durch denjenigen, dem die Formnichtigkeit zugute komme. In der Tat ist dieser Gegeneinwand in der neueren Rechtsprechung überall da zugelassen worden, wo die Lossagung vom Vertrage nach den Beziehungen der Parteien, insbesondere nach dem bisherigen Verhalten des sich los sagenden Teils, mit dem allgemeinen Rechtsempfinden unvereinbar ist (vgl. RGZ. Bd. 153 S. 59, Bd. 157 S. 209; RG. in JW. 1938 S. 1023 Nr. 21). Nach dieser Richtung hat aber das Berufungsgericht die Frage nicht geprüft. In dieser Beziehung kann zunächst ins Gewicht fallen, daß die Verpflichtungserklärung der Bauvereinigung in gehöriger Form beurkundet worden ist und daß es nur an einer ordnungsmäßigen Annahmeerklärung fehlt, an die — soweit wenigstens bisher ersichtlich ist — keine Verpflichtungen der annehmenden Klägerin geknüpft waren. Ferner aber sind die gesamten Umstände, die zur Abgabe der Verpflichtungserklärung geführt haben, zu berücksichtigen: die Gründung der Gesellschaft unter Festlegung ihrer Gemeinnützigkeit in der Satzung, die

Beihilfen aus öffentlichen Mitteln durch Überlassung von Grundbesitz der Klägerin oder durch Nichtausübung ihres gesetzlichen Vorkaufrechts bezüglich des S.ischen Grundstücks sowie vor allem durch Gewährung von Baukostenzuschüssen des Reichs, des Landes Sachsen und der Klägerin in einem Umfange, der die eigenen Mittel der Gesellschaft um ein Vielfaches überstieg. Hierbei kann es unter Umständen von Bedeutung sein, ob der für die Grundstücke gezahlte Kaufpreis ihrem damaligen Wert entsprach und ob die Gesellschaft die ihr gewährten Baukostenzuschüsse zurückzahlen verpflichtet war, sowie ob sie sie vollwertig zurückgezahlt hat. Wenn man alle diese Vorgänge als wirtschaftliche Einheit wertet, kann dies sehr wohl zur Folge haben, daß die Gesellschaft hierdurch wegen des von ihr früher verfolgten gemeinnützigen Zweckes in einer Weise begünstigt erscheint, daß ihre Losfagung und ebenso die Losfagung des Beklagten, der das Vermögen der Gesellschaft einschließlich ihrer Schulden durch die Umwandlung übertragen erhalten hat, von der damals übernommenen Veräußerungsverpflichtung wegen des Formmangels mit dem allgemeinen Rechtsempfinden unvereinbar wäre. Das gilt um so mehr, als mit der im Jahre 1934 beschlossenen Satzungsänderung und vor allem mit der im Jahre 1937 bewirkten Umwandlung alle bisherigen Sicherungen der Gemeinnützigkeit weggefallen und die Grundstücke damit ihrer Zweckbestimmung, mindestens der Bindung an diese, entzogen worden sind, besonders wenn der Beklagte, wie die Klägerin behauptet hat, planmäßig darauf ausgegangen sein und es deshalb unterlassen haben sollte, die Voraussetzungen zu erfüllen, von denen die Erhaltung der behördlichen Anerkennung der Gemeinnützigkeit nach der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. Dezember 1930 abhing. Andererseits ist freilich auch zu erwägen, ob etwa die Klägerin das Recht, sich auf unzulässige Rechtsausübung zu berufen, nach Treu und Glauben verwirkt hat, weil sie, auf die Möglichkeit der Formnützigkeit des Vertrages durch die Eintragung eines Amtswiderpruchs gegen die Auflassungsvormerkung im Jahre 1931 hingewiesen, nichts unternommen hat, um ihre angeblichen Rechte sicherzustellen, obwohl sie dazu in der Lage gewesen wäre, oder weil sie trotz Kenntnis des Umstandes, daß die Grundstücke ihrer Bindung an die Gemeinnützigkeit entkleidet worden waren, ihren Anspruch nicht in angemessener Zeit geltend gemacht und der Beklagte sich deshalb auf das Nichtbestehen eines solchen Anspruchs eingestellt hat.

Der Gegeneinwand der unzulässigen Rechtsausübung würde freilich dann nicht in Betracht kommen, wenn die Klägerin, wie oben (zu 1) als möglich hingestellt worden ist, noch in der Lage wäre, durch formgerechte Annahmeerklärung gegenüber dem in der Verpflichtungserklärung vom 15. Oktober 1919 enthaltenen Vertragsangebot einen formgültigen Vertrag zustandezubringen. Ferner könnte der Gegeneinwand auch dann entfallen, wenn die Klägerin auf andere Weise, etwa durch den hilfsweise geltend gemachten Anspruch auf Zahlung, einen angemessenen Ausgleich herbeizuführen in der Lage wäre.

Da das Berufungsgericht den Gegeneinwand der unzulässigen Rechtsausübung nach den angegebenen Richtungen nicht geprüft hat, ist das Berufungsurteil insoweit nicht haltbar.

4. Die Klägerin hatte ihren Anspruch auf Übertragung des Eigentums an den Grundstücken auch noch auf den § 11 des Gesellschaftsvertrags der Bauvereinigung gestützt. Das Berufungsgericht lehnt diesen Klagegrund mit Recht ab (wird näher ausgeführt). Unter diesen Umständen kann dahingestellt bleiben, ob aus § 11 der Satzung überhaupt noch Ansprüche geltend gemacht werden können, nachdem die Gesellschafterversammlung im Jahre 1934 die Aufhebung dieser Satzungsbestimmung beschlossen hat und dies im Handelsregister eingetragen worden ist.

5. Schließlich hatte die Klägerin ihren Hauptanspruch auf Übertragung des Eigentums an den Grundstücken im Berufungsverfahren noch auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage gestützt. Das Berufungsgericht ist hierauf nicht weiter eingegangen, sondern sagt am Schlusse seiner Entscheidungsgründe nur kurz: Soweit das Vorbringen der Parteien nicht ausdrücklich behandelt worden sei, könne es an den getroffenen Feststellungen und an der Auffassung des Senats von der Sach- und Rechtslage nichts ändern. Damit gibt es jedoch, falls sich die Bemerkung überhaupt auf diesen Klagegrund beziehen sollte, eine völlig nichtsagende, in Wirklichkeit also keine Begründung für die Ablehnung des auf diesen selbständigen Klagegrund gestützten Anspruchs. Hierdurch hat das Berufungsgericht die Vorschrift des § 551 Nr. 7 ZPO. verletzt, was einen unbedingten Revisionsgrund ergeben würde. Da aber die Anschlussrevision diesen Verfahrensmangel nicht gerügt hat, erübrigt es sich, auf diesen Klagegrund näher einzugehen (§ 554 Abs. 3 Nr. 2b in Verbindung mit § 556 Abs. 2 ZPO.). Bemerkt sei hierzu nur, daß der auf den Wegfall

der Geschäftsgrundlage gestützte Anspruch auf Überlassung der Grundstücke erheblichen Bedenken unterliegt, da aus diesem Rechtsgrunde nur eine Herausgabe der Bereicherung verlangt werden könnte, die Grundstücke aber inzwischen durch ihre Bebauung seitens der Bauvereinigung eine wesentliche Veränderung erfahren haben (vgl. § 818 Abs. 2 BGB.; vgl. auch RGZ. Bd. 117 S. 113, Bd. 133 S. 295), da ferner auch nicht behauptet ist, daß die Grundstücke unter ihrem damaligen Werte verkauft worden seien; im übrigen hat die Bauvereinigung auch nur einen Teil der Grundstücke von der Klägerin erworben.

Hiernach war das Berufungsurteil aus den oben zu 3 dargelegten Gründen auf die Anschließrevision der Klägerin zunächst insoweit aufzuheben, als es den Hauptanspruch der Klägerin zum Gegenstande hat. Diese Aufhebung mußte sich aber ohne weiteres auf die Entscheidung über den Hilfsantrag erstrecken, weil, wie eingangs bereits gesagt worden ist, über diesen erst entschieden werden kann, wenn sich der Hauptantrag als unbegründet herausgestellt hat. Zugleich war die Sache in vollem Umfang an das Berufungsgericht zurückzuberweisen.

II. Die Revision des Beklagten hat sich hierdurch noch nicht erledigt. Sie muß vielmehr schon deshalb Erfolg haben, weil nach der Aufhebung der zum Hauptantrag ergangenen Entscheidung über den Hilfsantrag überhaupt noch nicht entschieden werden kann. Im übrigen bedarf es auch der selbständigen Prüfung, ob die Aufhebung der Entscheidung über den Hilfsantrag nicht noch aus weiteren, insbesondere aus den mit der Revision des Beklagten geltend gemachten Gründen geboten ist.

1. Der mit dem Hilfsantrage geltend gemachte Zahlungsanspruch ist in erster Reihe auf die Satzung der Bauvereinigung, insbesondere auf den § 11 dieser Satzung, gestützt. Da die Bauvereinigung in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung als ein „gemeinnütziges“ Wohnungsunternehmen gegründet worden ist und hierauf auch die erwähnte Satzungsbestimmung beruht, ist zunächst die Frage zu prüfen, ob die frühere Gemeinnützigkeit des Unternehmens und ihre spätere Aberkennung für die Beurteilung des Anspruchs von Bedeutung ist.

Die Voraussetzungen, unter denen sich ein Wohnungsunternehmen als gemeinnützig bezeichnen darf, sowie die Wirkungen der

Anerkennung oder Aberkennung der Gemeinnützigkeit sind erst durch die Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. Dezember 1930 (RGBl. I S. 593) geregelt worden, die dann später durch die Gesetze vom 14. Juli 1933 (RGBl. I S. 484) und 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 438) abgeändert und ergänzt worden ist; hierzu sind mehrere Ausführungsverordnungen ergangen. Die Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland vom 29. Januar 1919 (RGBl. S. 115) und das Reichsiedlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429), in denen reichsgesetzlich erstmalig von „gemeinnütigen Siedlungsunternehmen“ die Rede ist, kommen hier nicht in Betracht. Als die „Gemeinnützige Bauvereinigung G. GmbH.“ am 20. März 1919 aus der Not der Zeit heraus gegründet wurde, beruhte ihre Gemeinnützigkeit also lediglich auf ihrer Satzung und wurde diese nur hierdurch gewährleistet. Durch eine Verordnung des Sächsischen Ministeriums des Innern — Landeswohnungsamt — über die Neugründung von gemeinnütigen Bauvereinigungen vom 22. November 1919 wurde dann die Gewährung von Baukostenzuschüssen aus öffentlichen Mitteln an solche Bauvereinigungen von gewissen Voraussetzungen, u. a. davon abhängig gemacht, daß sie im Einverständnis mit dem Landeswohnungsamt gegründet worden sind. Daraufhin hat die Bauvereinigung G., wie im Revisionsverfahren klargestellt worden ist, durch Schreiben vom 8. Dezember 1919 um nachträgliche Zustimmung des Landeswohnungsamts zu ihrer Gründung ersucht. Die nachgesuchte „Genehmigung“ ist ihr durch Bescheid des Landeswohnungsamts vom 17. Februar 1920 auch erteilt worden. Weitere Rechtswirkungen als die Möglichkeit der Erlangung von Baukostenzuschüssen und die sonstige bevorzugte Behandlung seitens der Behörden hatte diese Genehmigung offenbar nicht. Auf Grund der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. Dezember 1930, insbesondere der Übergangsbestimmung des § 31, wurde der Bauvereinigung G. laut Schreiben des Sächsischen Arbeits- und Wohlfahrtsministeriums vom 12. Juli 1933 die Befugnis, sich öffentlich oder im Rechtsverkehr als gemeinnützig zu bezeichnen, aberkannt, weil sie die gesetzlichen Voraussetzungen für ihre Anerkennung nicht erfüllte oder sich ihnen nicht angepaßt hatte. Dies führte dazu, daß sie das Wort „Gemeinnützige“ in der Firma streichen mußte. Die Folgen einer Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Unternehmen sind im übrigen erst im § 19 Abs. 5 und § 21 des Wohnungsgemeinnützigkeits-

gefehes — WGG. — vom 29. Februar 1940 (RGBl. I S. 437) geregelt worden. Danach kann jetzt bei rechtskräftiger Entziehung die Anerkennungsbehörde im Einverständnis mit dem zuständigen Oberfinanzpräsidenten zur Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vorteile dem Wohnungsunternehmen bestimmte geldliche Leistungen auferlegen, die es an einen von der Anerkennungsbehörde zu bestimmenden Empfänger zu erbringen hat; die Entscheidung dieser Behörde kann — unter Ausschluß des ordentlichen Rechtswegs — im Verwaltungsstreitverfahren angefochten werden. Diesen Vorschriften ist aber keine rückwirkende Kraft beigelegt worden. Deshalb bestehen gegen die Zulässigkeit des Rechtswegs im vorliegenden Falle keine Bedenken, ganz abgesehen davon, daß sich § 19 Abs. 5 WGG. nur auf die Abgeltung der durch die Anerkennung erlangten Vorteile bezieht, es sich darum allein hier aber nicht handeln dürfte. Auch sonst lassen sich aus der gesetzlichen Regelung keine Folgerungen für den vorliegenden Anspruch ziehen.

2. Das Berufungsgericht leitet die Berechtigung des Zahlungsanspruchs aus der Bestimmung der Absätze 1 und 2 des § 11 des Gesellschaftsvertrags der früheren Bauvereinigung G. her, wonach im Falle der Auflösung der Gesellschaft der bei der Abwicklung nach Rückzahlung der Stammeinlagen an die Gesellschafter verbleibende Rest der Gemeinde G., also der Klägerin, zufallen soll. In dieser Bestimmung des Gesellschaftsvertrags sieht es einen Vertrag zugunsten der Klägerin im Sinne des § 328 BGB. mit der Wirkung, daß die Klägerin dadurch unmittelbar das Recht erworben habe, die ihr versprochene Leistung zu fordern, und daß die Gesellschafter nicht berechtigt gewesen seien, das Recht der Klägerin ohne ihre Zustimmung aufzuheben oder zu ändern. Das letztere entnimmt es der ausdrücklichen Bestimmung des § 10 des Gesellschaftsvertrags, daß zu dessen Abänderung die Zustimmung der Klägerin erforderlich sei, wenn die Änderung geeignet sei, die gemeinnützige Grundlage des Unternehmens zu beeinträchtigen, ferner aber auch aus den sonstigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags über den gemeinnützigen Zweck der Gesellschaft auf dem Gebiete des Wohnungswesens innerhalb des Bezirks der Klägerin sowie über die diesem Zwecke vorbehaltene Verwendung des Reingewinnes und Reinvermögens. Daß im Gesellschaftsvertrage Bestimmungen dieser Art zugunsten der Klägerin hätten getroffen werden können, erachtet das Berufungs-

gericht nicht für zweifelhaft, da auch der Gesellschaftsvertrag ein Vertrag sei, wie ihn der § 328 BGB. voraussetze. Eine solche Bestimmung ist nach seiner Ansicht auch nicht etwa unvereinbar mit der Vorschrift des § 72 GmbHG., wonach bei Auflösung der Gesellschaft deren Vermögen unter die Gesellschafter nach Verhältnis ihrer Geschäftsanteile zu verteilen ist; es meint, daß nach dieser Vorschrift die Gesellschafter zwar grundsätzlich einen unentziehbaren Anspruch auf Auszahlung ihres Anteils aus der Masse hätten, daß aber gemäß § 73 GmbHG. nur das nach Tilgung oder Sicherstellung der Gesellschaftsschulden verbleibende Reinvermögen für die Verteilung zur Verfügung stehe. Zu den Gesellschaftsschulden rechnet es auch die auf dem Vertrage zugunsten Dritter beruhende Verbindlichkeit gegenüber der Klägerin, die nicht ohne deren Zustimmung habe beseitigt werden können. Sodann führt das Berufungsgericht aus: Es lasse sich nicht feststellen, daß die Klägerin den im Jahre 1934 beschlossenen Änderungen des Gesellschaftsvertrags, insbesondere der §§ 10 und 11, zugestimmt habe. Auch von einer Verwirkung der Rechte der Klägerin könne nicht gesprochen werden. Ebensowenig seien ihre Rechte durch die Umwandlung der Gesellschaft und die Übertragung ihres Vermögens auf den Beklagten hinfällig geworden, da dieser damit zugleich die Schulden der Gesellschaft, also auch die hier in Rede stehende Verbindlichkeit, übernommen habe. Der auf § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags gestützte Zahlungsanspruch sei auch fällig, da die Gesellschaft mit der Umwandlung und der Übertragung ihres Vermögens auf den Beklagten aufgelöst worden sei, wenn sich auch eine Abwicklung erübrigt habe; für die im § 11 des Gesellschaftsvertrags getroffene Regelung sei aber nur die Auflösung der Gesellschaft und das Erlöschen der Firma wesentlich, nicht auch die Abwicklung.

Die Revision hat in ihrer ursprünglichen Begründung nur die Annahme des Berufungsgerichts angegriffen, eine Zustimmung der Klägerin zur Aufhebung der §§ 10 und 11 des Gesellschaftsvertrags lasse sich nicht feststellen und der Zahlungsanspruch sei mit der Umwandlung der Gesellschaft und der Übertragung ihres Vermögens auf den Beklagten ohne weiteres fällig geworden. Erst später hat sie auf eine Anregung des Gerichts auch in Zweifel gezogen, ob es nach dem für Gesellschaften mit beschränkter Haftung geltenden Recht überhaupt zulässig sei, eine Satzungsänderung von der Zu-

stimmung eines Nichtgesellschafters (eines außenstehenden Dritten) abhängig zu machen. Diese Vorfrage ist jedoch auch von Amts wegen zu prüfen.

a) Die im Schrifttum herrschende und auch in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte anerkannte Auffassung geht dahin, die Abänderung des Gesellschaftsvertrags einer GmbH. (ebenso wie der Satzung einer Aktiengesellschaft) könne nicht von der Zustimmung eines Dritten abhängig gemacht werden (vgl. Brodmann GmbHG. Bem. 3 zu § 53; Baumbach GmbHG. Bem. 1 zu § 53; Schlegelberger-Quassowski AktG. Bem. 2 zu § 145; GroßkommAktG. Feinichen Bem. 1 zu § 145; Ritter AktG. Bem. 2 zu § 145; DKG. Dresden in RZM. Bd. 15 S. 205; RG. in DKG. Bd. 42 S. 225, Bd. 44 S. 237 und in JW. 1930 S. 1412 Nr. 4 = HR. 1929 Nr. 1355). Das wird damit begründet, eine Abänderung des Gesellschaftsvertrags könne nach § 53 Abs. 1 GmbHG. nur durch Beschluß der Gesellschafter (ebenso wie bei der Aktiengesellschaft nach § 274 Abs. 1 Satz 1 BGB., dem jetzt § 145 AktG. sinngemäß entspricht, nur durch Beschluß der Hauptversammlung) herbeigeführt werden und sei daher eine rein innere Gesellschaftsangelegenheit, über die kraft zwingenden Rechts ausschließlich die Gesellschafterversammlung als oberstes Willensorgan der Gesellschaft zu befinden habe. Hierbei wird nicht verkannt, daß bei den Gesellschaften, die durch die Sozialisierungsgesetze vom 23. März 1919 über die Regelung der Kohlenwirtschaft und vom 24. April 1919 über die Regelung der Stahlwirtschaft eingeführt sind, die Gesellschaftsverträge und ihre Änderungen der Genehmigung des Reichskohlenrates (§ 17 Ausf. Best. vom 21. August 1919, RGBl. S. 1449) und des Reichsstahlrates (§ 48 Durchf. B. D. vom 18. Juli 1919, RGBl. S. 663) bedürfen (vgl. auch für die auf Verleihung beruhenden eingetragenen Vereine § 33 Abs. 2 BGB.); jedoch wird darin eine gesetzliche Sonderregelung gesehen, welche die allgemeine zwingende Gesetzesvorschrift nicht berührt. Das Reichsgericht hat, soweit ersichtlich, zu dieser Frage bisher noch keine Stellung genommen. Jedoch bestehen keine Bedenken, der herrschenden Auffassung zuzustimmen. Wenn auch der Wortlaut der betreffenden Gesetzesbestimmungen an sich nichts weiter besagt, als daß die Abänderung des Gesellschaftsvertrags nicht einem anderen Organ als der Gesellschafterversammlung übertragen werden kann, so folgt doch zunächst aus deren Stellung als obersten Willensorgans für

die Regelung der inneren Gesellschaftsangelegenheiten, daß die Wirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses von der Zustimmung eines anderen Organs neben der Gesellschafterversammlung nicht abhängig gemacht werden kann, sofern dies nicht gesetzlich besonders vorgesehen ist, wie z. B. in den oben angeführten Bestimmungen. Noch weniger kann sich ein außenstehender Dritter unmittelbar in innere Angelegenheiten der Gesellschaft einmischen, da die Gesellschaft ihm gegenüber eine geschlossene Einheit darstellt. Wird einem Dritten kraft Gesetzes die Befugnis in der Weise eingeräumt, daß die Wirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses von seiner Zustimmung abhängig gemacht wird, dann wird er eben dadurch insoweit als nebengeordnetes Organ der Gesellschaft eingesetzt. Wenn es im § 53 Abs. 2 Satz 2 GmbHG. heißt, der Gesellschaftsvertrag könne noch andere als die im Satz 1 aufgeführten Erfordernisse (gerichtliche oder notariische Beurkundung des Beschlusses, eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen) aufstellen, so bezieht sich dies lediglich auf Erfordernisse für das Zustandekommen eines die Satzung abändernden Beschlusses, nicht aber auch auf weitere Voraussetzungen für sein Wirksamwerden, wie z. B. die Zustimmung eines Dritten. Es besteht auch kein praktisches Bedürfnis, von dem Grundsatz, daß der Gesellschaftsvertrag eine Satzungsänderung nicht von der Zustimmung eines außenstehenden Dritten abhängig machen kann, abzugehen oder auch nur eine Ausnahme zugunsten der öffentlichen Hand zu machen. Soweit Dritte, insbesondere öffentlich-rechtliche Körperschaften, an solchen in den Formen des Privatrechts errichteten Unternehmungen Anteil nehmen, kann ihr Einfluß auf die Satzung ohne Schwierigkeit dadurch gewährleistet werden, daß sie sich an dem Unternehmen als Gesellschafter beteiligen; denn dem Mitglied einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung kann zweifellos in der Satzung als gesellschafterliches Sonderrecht zugestanden werden, daß jede Satzungsänderung seiner Zustimmung bedürfe. Soweit es sich um privatrechtliche Unternehmungen handelt, die öffentliche Aufgaben zu erfüllen haben, wie z. B. bei den durch die Sozialisierungsgesetze vom 23. März 1919 über die Regelung der Kohlenwirtschaft und vom 24. April 1919 über die Regelung der Kaliwirtschaft eingeführten Gesellschaften, steht außerdem der Weg offen, die Satzung durch eine entsprechende reichsgesetzliche Regelung sicherzustellen.

b) Ist aber hiernach der § 10 des Gesellschaftsvertrags der Bauvereinigung G. GmbH. nichtig, dann konnte auch der § 11, der das in Rede stehende Anfallrecht der Klägerin vorsah, ohne deren Zustimmung aufgehoben werden. Gemäß § 45 Abs. 1 BGB. fällt das Vermögen eines rechtsfähigen Vereins mit dessen Auflösung (oder mit der Entziehung der Rechtsfähigkeit) an die in der Satzung bestimmten Personen. Dieser Satz findet, da die Regelung des § 72 Satz 1 GmbHG. nicht zwingend ist, auf die Gesellschaft mit beschränkter Haftung entsprechende Anwendung. Bei der Beratung des § 45 BGB. tauchte die Frage auf, ob im Wege der Satzungsänderung an Stelle des ursprünglich Anfallberechtigten andere Bezugsberechtigte gesetzt werden könnten. Diese Frage wurde von der Mehrheit mit Recht bejaht (Protokolle I S. 543). Denn „Satzung“ ist nicht nur der ursprüngliche Gründungsvertrag, sondern der Gesamthalt der jeweils geltenden autonomen Bestimmungen des Vereins (oder der Gesellschaft); der Verein kann jederzeit durch Satzungsänderung die Anfallberechtigten andertweit bestimmen (vgl. auch Staudinger BGB., 10. Aufl., Bem. 8 zu § 45). Somit ist sozialrechtlich auch bei der Gesellschaft mit beschränkter Haftung die Person des Anfallberechtigten dem Wandel der Satzung durch entsprechende Beschlüsse der Gesellschafterversammlung und Eintragung im Handelsregister unterworfen. Gewiß können besondere Sicherungen, z. B. das Erfordernis der Einstimmigkeit oder gar der Zustimmung aller Gesellschafter oder bestimmter Gruppen von ihnen oder auch einzelner Gesellschafter, eingebaut werden. Das sind aber auch die einzigen Schranken, die dem sozialrechtlichen Gebilde und damit seiner autonomen Fortentwicklung auferlegt werden können.

Das Berufungsgericht glaubt die grundsätzliche Wandelbarkeit des Anfallrechts dadurch einschränken zu können, daß es den Gründungsvertrag, der einem Dritten ein Anfallrecht gewährleisten soll, als Vertrag zugunsten Dritter im Sinne des § 328 BGB. auffaßt. Diese Auffassung ist aber rechtlich nicht möglich. Es mag zwar gängig sein, mit einem gewöhnlichen Gesellschaftsvertrag, durch den eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder auch eine offene Handelsgesellschaft errichtet wird, einen Vertrag zugunsten Dritter zu verbinden. Jedoch ist dies ausgeschlossen bei einem Gesellschaftsvertrage, der keine schuldrechtliche Bindung der Gesellschafter untereinander begründet, sondern eine neue Rechtspersönlichkeit (hier die Ge-

gesellschaft mit beschränkter Haftung) schafft, die dann nur ihrerseits in Rechtsbeziehungen zu den einzelnen Gesellschaftern steht. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung tritt dem Dritten, hier dem etwaigen Anfallberechtigten (der Klägerin), gegenüber als eine in sich geschlossene Persönlichkeit auf, die nur durch Vertrag, den sie mit einem anderen abschließt, Rechte für diesen oder auch für einen Dritten begründen kann. Die durch den Gesellschaftsvertrag begründeten Rechte können aber nicht unmittelbar und mit bindender Wirkung einem außenstehenden Dritten (Nichtgesellschafter) zugute kommen. Einem bindenden Anfallrecht der Klägerin, wie es das Berufungsgericht annimmt, steht im übrigen auch die Vorschrift des § 310 BGB. entgegen, wonach ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, sein künftiges Vermögen oder einen Bruchteil seines künftigen Vermögens zu übertragen, nichtig ist.

Nachdem der § 11 des Gesellschaftsvertrags der Bauvereinigung wirksam aufgehoben worden ist, kann die Klägerin hiernach auf diese Bestimmung ihren Zahlungsanspruch nicht mehr stützen. Danach kommt es auch auf die weiteren von der Revision angegriffenen Ausführungen des Berufungsgerichts zu der Frage, ob die Klägerin der Aufhebung der §§ 10 und 11 der Satzung stillschweigend zugestimmt hat, sowie dazu, ob der etwaige Zahlungsanspruch mit der Umwandlung fällig geworden ist, nicht mehr an.

3. Die Klägerin hat ihren Zahlungsanspruch schließlich auch noch auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage oder auf Irrtum über diese gestützt, indem sie geltend gemacht hat, sie würde ihre Grundstücke der Bauvereinigung nicht verkauft und dieser keine Baukostenzuschüsse gewährt haben, wenn sie mit der Möglichkeit der Anerkennung der Gemeinnützigkeit der Bauvereinigung oder der Befreiung ihres Anfallrechts oder der Nichtigkeit der Vereinbarung über ihr Ankaufrecht gerechnet hätte. Das Berufungsgericht ist auf diesen Klagegrund nicht eingegangen und brauchte von seinem Standpunkt aus auf ihn auch nicht einzugehen. Jedoch kann auch diese Begründung den geltend gemachten Zahlungsanspruch nicht rechtfertigen. Denn hieraus könnte die Klägerin höchstens einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung herleiten, also einen Anspruch auf Erstattung der Werte, die sie damals hingegeben hat, ohne entsprechende Gegenwerte zu erlangen. Sie verlangt aber ohne weiteres Ersatz des Zeitwerts der inzwischen bebauten Grundstücke

(einschließlich derjenigen, welche die Baubereinigung von S. erworben hat), abzüglich der Aufwendungen des Beklagten für ihren Erwerb. Für einen derartigen Anspruch fehlt es an jeder rechtlichen Grundlage.