

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: ja

GenG § 1 Abs. 1 Nr. 7

Gibt die Satzung einer Siedlungsgenossenschaft den Mitgliedern das Recht, ein Siedlungshaus der Genossenschaft als Eigenheim zu erwerben, und kommen Vorstand und Aufsichtsrat der ihnen satzungsmäßig zugewiesenen Aufgabe, Grundsätze für die Verwirklichung dieses Rechts aufzustellen, jahrzehntelang nicht nach, so erwächst einem Genossen, der ebenso lange sowohl der Genossenschaft angehört als auch ein Siedlungsgrundstück bewohnt hat, das Recht, gerade dieses Grundstück zu erwerben.

BGH, Urt. v. 8. Oktober 1959 - II ZR 157/58

OLG Frankfurt/Main

LG Frankfurt/Main

Verkündet

am 8. Oktober 1959

Pfauz, Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der F. P eGmbH in F
vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder, Oberpostrat
Sch und Postoberinspektor S ,

Beklagten und Revisionsklägerin,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

den Oberpostinspektor i. R. J K
in F: , Am alten Schloß ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1959 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Nastelski und der Bundesrichter Dr. Haidinger, Dr. Kuhn, Dr. Nörr und Dr. Reinicke für Recht erkannt:

Die Revision gegen das am 6. Mai 1958 verkündete Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt/Main wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist seit 1928 Mitglied der Beklagten, einer gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft, die nach § 2 Abs. 2 ihrer Satzung "ihre Mitglieder dadurch fördert, daß sie ihnen gesunde und geeignete Kleinwohnungen zu angemessenen Preisen überläßt". § 12 Abs. 2 bestimmt: "Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich das Recht des Mitglieds, a) die Nutzung einer Genossenschaftswohnung zu verlangen oder ein Siedlungshaus als Eigenheim zu erwerben," wofür "die gemäß § 27 der Satzung festgelegten Grundsätze maßgebend sind". Nach § 27 beschließen Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung über "d) die Grundsätze für die Veräußerung von Siedlungshäusern als Eigenheime". Das ist bisher nicht geschehen. In § 13 Abs. 1 bestimmt die Satzung der Beklagten: "Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung und das Recht auf Erwerb eines Siedlungshauses als Eigenheim steht ausschließlich den Mitgliedern der Genossenschaft zu." Aus diesen Bestimmungen und weiteren Satzungsvorschriften haben der Kläger und andere Genossen hergeleitet, sie seien gegenüber der Beklagten berechtigt, ein Siedlungshaus als Eigenheim zu erwerben.

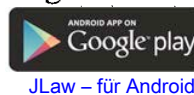
Am 24. Oktober 1956 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, "dem Wunsch einzelner Genossen nach käuflichem Erwerb eines Eigenheims nicht zu entsprechen."

Der Kläger bewohnt seit dem 1. April 1928 das der Beklagten gehörige Grundstück F -P -, Am alten Schloß . . . Bereits am 6. Juli 1927 und am 3. September 1928 hat er zwei Hausanteilscheine über je 800 RM erworben. Zur baulichen Verbesserung des Hauses hat er mehr als 4.000 RM aufgewendet. Er ist der Ansicht, daß er ein Recht zum Erwerb dieses Grundstücks habe.

Das Landgericht hat unter Abweisung eines nicht mehr interessierenden Teils des Klageantrages festgestellt, daß



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



der Kläger gegenüber der Beklagten berechtigt sei, das von ihm bewohnte Grundstück zu Eigentum zu erwerben, und daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm den Erwerbspreis zu nennen.

Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter, während der Kläger um Zurückweisung der Revision gebeten hat.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht meint, die Satzung der Beklagten gebe dem Kläger einen klagbaren genossenschaftlichen Anspruch auf Erwerb eines Eigenheims, da sie eine hinreichend bestimmte Anwartschaft auf den Erwerb eines Eigenheims begründe. So kann ein genossenschaftlicher Anspruch nicht bejaht werden. Für ihn haben Reichsgericht und Bundesgerichtshof u. a. verlangt, daß die zuständigen Organe der Genossenschaft die statutarisch vorgesehene Zuweisung eines Grundstücks beschlossen und dem betroffenen Genossen diesen Beschluß mitgeteilt haben (RGZ 110, 241, 245/46; 126, 218, 221; 147, 201, 207 m. Anm. Ruth JW 1935, 1767; 156, 213, 215/16; BGHZ 15, 177, 182; 20, 144, 147). Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß es zu einem solchen Beschluß nicht gekommen sei. Ein genossenschaftlicher Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks entsteht im allgemeinen nicht schon auf Grund der Satzung, sondern erst mit der Eingehung einer gegenseitigen Bindung anderer Art. Eine solche Bindung tritt nicht schon mit einer durch die Satzung hinreichend bestimmten Anwartschaft, sondern erst dadurch ein, daß sich die Genossenschaft zur Übertragung und der Genosse zum Erwerb des Eigentums an einem Grundstück verpflichtet. Das geschieht in der Regel dadurch, daß sich der Genosse um die Zuweisung eines Grundstücks bewirbt und die Genossenschaft die Zutei-

lung eines Grundstücks vornimmt und dies dem Bewerber mitteilt.

Der Kläger selbst ist gar nicht der Ansicht, daß er bereits einen Auflassungsanspruch habe; deshalb hat er auch keine Leistungs-, sondern eine Feststellungsklage erhoben. Er will geklärt haben, ob er zum Erwerb des von ihm bewohnten Hauses berechtigt ist und die Beklagte ihm den Erwerbspreis zu nennen hat, und sich dann darüber schlüssig werden, ob er das Haus (zu dem von der Beklagten geforderten Preis) überhaupt erwerben will. Sinn seiner Ausführungen ist: Nach der Satzung habe er eine Anwartschaft auf den Erwerb eines Eigenheims. Diese Anwartschaft habe sich im Laufe der Zeit immer mehr verdichtet und auf das von ihm seit dem 1. April 1928 bewohnte Grundstück konkretisiert. Vorstand und Aufsichtsrat der Beklagten hätten die Umwandlung dieser Anwartschaft in einen genossenschaftlichen Anspruch dadurch vereitelt, daß sie dem § 27 der Satzung zuwider Grundsätze für den Erwerb eines Siedlungshauses als Eigenheim nicht aufgestellt hätten. Infolgedessen habe ihm die Beklagte durch Nennung des Erwerbspreises für das von ihm bewohnte Grundstück die Möglichkeit zu geben, dieses Siedlungsgrundstück als Eigenheim zu erwerben.

I. Bei diesem Streit geht es entgegen der Revision nicht um ein Recht, das nach § 43 Abs. 1 GenG, § 12 Abs. 1 der Satzung der Beklagten nur in der Generalversammlung ausgeübt werden kann. Zudem hat die Generalversammlung in Streitigkeiten der vorliegenden Art keine Entscheidungsbefugnis (vgl. RGZ 55, 326; OGHZ 2, 197; Lang/Weidmüller, GenG § 43 Anm. 1 Abs. 4), da ihr Aufgaben der Geschäftsführung obliegen (§ 43 GenG) und sie Organ der Genossenschaft ist. Ein Anwartschaftsrecht kann Gegenstand einer Feststellungsklage sein. Für ein genossenschaftliches Anwartschaftsrecht kann nichts anderes gelten. Da die Parteien darüber streiten, ob

dem Kläger ein derartiges Recht zusteht und welche Folgen sich aus einer Beeinträchtigung eines solchen Rechts ergeben, ist auch das Feststellungsinteresse zu bejahen.

II. Die Klage ist auch begründet.

1. § 12 Abs. 2 Buchst. a der Satzung der Beklagten gibt den Genossen eindeutig das Recht, ein Siedlungshaus als Eigenheim zu erwerben.

a) In dieser Satzungsbestimmung ist unter den Rechten der Mitglieder nebeneinander das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung und das Recht auf Erwerb eines Siedlungshauses als Eigenheim behandelt. In ihr wird ausdrücklich hervorgehoben, daß sich beide Rechte aus den Aufgaben der Beklagten ergäben. In § 13 Abs. 1 ist über beide Rechte bestimmt, daß sie ausschließlich den Mitgliedern zuständen. In § 13 Abs. 3 ist das Erlöschen des Rechts auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung an das Ausscheiden des Mitglieds aus der Genossenschaft geknüpft. § 13 Abs. 4 trifft für den Fall, daß ein Genosse ein ihm als Eigenheim überlassenes Siedlungshaus veräußert, gegen Preiserhöhungen Vorsorge, und ordnet an, daß für die Genossenschaft für den Fall, daß das Mitglied vor Ablauf der für die gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen vereinbarten Frist aus der Genossenschaft ausscheide, "im Kaufvertrag" ein Wiederkaufsrecht vorzubehalten sei. § 15 regelt im einzelnen die Pflichten der Genossen sowohl für den Fall der Nutzung einer Genossenschaftswohnung wie für den Fall des Erwerbs eines Siedlungshauses als Eigenheim. Angesichts dieser Satzungslage hat die Beklagte nicht recht, wenn sie den § 12 Abs. 2 Buchst. a lediglich als ein Programm bezeichnet.

b) Das Recht auf Erwerb eines Siedlungshauses als Eigenheim steht ebenso wie das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung allen Genossen zu. Daß nicht allen Ge-

nossen ein Siedlungshaus als Eigenheim oder eine Genossenschaftswohnung zur Nutzung überlassen werden kann, verletzt den Gleichheitsgrundsatz nicht.

Auch, daß die Beklagte noch eine Siedlung auf Grundstücken besitzt, an denen ihr lediglich ein Erbbaurecht zusteht (K ...siedlung), und insoweit nur ihr Erbbaurecht, mangels Erhalts der Zustimmung des Eigentümers aber nicht das Grundstückseigentum übertragen kann, beeinträchtigt den Gleichheitsgrundsatz nicht. Denn ein Erwerbshindernis, das sich nicht aus der Satzung, sondern aus der Art des Grundstücksrechts der Beklagten ergibt, hat nicht die Wirkung, daß damit der Maßstab für die Berücksichtigung der einzelnen Genossen ungleich wird, und nur bei einer Ungleichheit dieser Art würde ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz gegeben sein (vgl. RGZ 135, 58; Meyer/Meulenbergh, GenG § 18 Anm. 4; Lang/Weidmüller aaO § 18 Anm. 1 Abs. 4; Paulick, Das Recht der eingetragenen Genossenschaft S. 193).

c) Die Annahme eines Erwerbsrechts scheitert auch weder daran, daß auf den Grundstücken der Beklagten in Fraunheim für die Bundespost ein Vorkaufsrecht eingetragen ist, noch daran, daß sich die Beklagte bei Überlassung eines Siedlungshauses als Eigenheim ein Wiederkaufsrecht vorzubehalten hat.

Der Vorkaufsfall tritt nur beim Abschluß eines Kaufvertrages ein (BGB-RGRK § 504 Anm. 18 - 22). Mag auch § 13 Abs. 4 der Satzung der Beklagten den Überlassungsvertrag als einen Kauf bezeichnen, so handelt es sich doch nach dem Inhalt der Satzung nicht um einen Kauf im Sinne der §§ 433 ff BGB, sondern um die Erfüllung eines genossenschaftsrechtlichen Verhältnisses, in das ein Dritter als Nichtgenosse gar nicht eintreten kann.

Ein Wiederkaufsrecht hat sich die Beklagte nur für den Fall vorzubehalten, daß das Mitglied, dem ein Siedlungshaus als Eigenheim überlassen wird, aus der Genossenschaft vor Ablauf einer Frist ausscheidet, die den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen des Grundstücks Rechnung trägt. Die Einhaltung dieser Satzungsbestimmung setzt voraus, daß einem Genossen ein Siedlungshaus als Eigenheim übertragen wird, und schließt keineswegs aus, daß die Mitglieder hierauf ein Recht haben.

2. Würden Vorstand und Aufsichtsrat Grundsätze für die Veräußerung von Siedlungshäusern als Eigenheime aufgestellt haben, wie das ihrer in § 27 der Satzung verordneten Zuständigkeit entspricht, so hätte bestimmt werden müssen, auf welche Weise sich das Recht der Mitglieder auf Erwerb eines Siedlungshauses als Eigenheim verwirklichen konnte. Dem Recht der Mitglieder auf Erwerb eines Siedlungshauses als Eigenheim stand wie dem Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung die entsprechende Pflicht der Genossenschaft gegenüber. Darum konnten die nach § 27 der Satzung aufzustellenden Grundsätze nur vorsehen, auf welche Weise das Mitgliedschaftsrecht auf Erwerb eines Siedlungshauses als Eigenheim vom bloßen Anwartschaftsrecht zu einem genossenschaftlichen Anspruch auf Übereignung werden konnte. Vorstand und Aufsichtsrat hätten also festlegen müssen, in welcher Reihenfolge oder nach welchen sonstigen Voraussetzungen die einzelnen Mitglieder berücksichtigt werden sollten, ob ein genossenschaftlicher Anspruch durch Mitteilung eines (welchem Organ obliegenden) Zuteilungsbeschlusses oder auf welchem Wege sonst erworben und wie der in § 2 der Satzung vorgesehene "angemessene Preis" bestimmt werden sollte.

Die Mitglieder der Beklagten können um die Möglichkeit der Entwicklung ihres mitgliedschaftlichen Anwartschafts-

rechts auf Erwerb eines Siedlungshauses als Eigenheim zu einem genossenschaftlichen Anspruch auf Übertragung des Grundstückseigentums nicht dadurch gekommen sein, daß Vorstand und Aufsichtsrat trotz mehr als 30-jährigen Bestehens der Genossenschaft Grundsätze für die Veräußerung von Siedlungshäusern als Eigenheime nicht aufgestellt, sondern im Gegenteil den Wunsch einzelner Genossen auf Erwerb eines Eigenheims abgelehnt haben. Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 22.5.58 - II ZR 316/56 (BGHZ 27, 297, 305) entschieden hat, obliegt der Genossenschaft ihren Mitgliedern gegenüber eine Treupflicht, die um so größer ist, je länger die Mitgliedschaft dauert. Dem haben sich Lang/Weidmüller (aaO § 18 Anm. 1 Abs. 5) angeschlossen. Die Beklagte hat gegen die ihr obliegende Treupflicht verstoßen und dabei in dem Kläger ein Mitglied getroffen, das ihr nun seit mehr als dreißig Jahren angehört und ebenso lange ein Siedlungsgrundstück innehat.

3. Der Beklagten stehen keine Gründe zur Seite, die das Verhalten von Vorstand und Aufsichtsrat rechtfertigten. Das gilt einmal von dem Wiederkaufsrecht, das sich die Genossenschaft nach § 13 Abs. 4 der Satzung für den in dieser Bestimmung vorgesehenen Fall vorbehalten hat, denn die Ausbedingung dieses Rechts war von vornherein in der Satzung vorgeschrieben und hinderte, wie bereits ausgeführt, die Entstehung des Rechts auf Erwerb eines Eigenheims nicht. Das gilt aber auch von der Erwägung der Beklagten, sie benötige die Siedlungsgrundstücke als Beleihungsgrundlage und ohne die fast unbelasteten Häuser der P. Siedlung seien die Geschäftsanteile nicht gedeckt, da viele ihrer Häuser infolge des Mietstops unrentabel seien. Das Berufungsgericht hält dem entgegen, daß die Beklagte für die Übereignung der Grundstücke einen Erlös erhält und ihn wieder in Grundstücken anlegen kann. Wenn Vorstand und Aufsichtsrat

glaubten, daß dies nicht genüge, sondern die Entäußerung von Grundbesitz zu einer Gefahr für die Genossenschaft oder die Geschäftsanteile führe, so mußten sie eine Satzungsänderung anstreben. Sie durften dagegen nicht untätig bleiben und damit die satzungsmäßig vorgesehene Möglichkeit der Entwicklung des Anwartschaftsrechts zu einem genossenschaftlichen Anspruch aufhalten.

4. Die Beklagte hat für das Verhalten von Vorstand und Aufsichtsrat einzustehen und die Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeit der Anwartschaft zu beseitigen. Das führt dazu, daß der Kläger, wenn er nach Nennung des Erwerbspreises zum Erwerb des Grundstücks bereit ist, so zu stellen ist, als ob er längst einen genossenschaftlichen Erwerbsanspruch hätte. Sein Beseitigungsanspruch ist der genossenschaftsrechtlichen Sphäre entrückt, er unterliegt nicht der Möglichkeit einer Satzungsänderung und wird auch, anders als seine Mitgliedschaft (§ 77 GenG), nicht durch seinen Tod berührt.

5. Der Kläger ist auch als zum Erwerb gerade des von ihm bewohnten Hauses berechtigt anzusehen. Das läßt sich allerdings nicht schon aus dem von der Satzung gewährten Anwartschaftsrecht und aus der von Vorstand und Aufsichtsrat begangenen Pflichtwidrigkeit ableiten. Hier kommt aber hinzu, daß die Anwartschaft durch jahrzehntelange Aufrechterhaltung der satzungsmäßig gewährten Möglichkeit, ein Siedlungsgrundstück als Eigenheim zu erwerben, und durch die lange Dauer sowohl der Mitgliedschaft als auch des Grundstücksbesitzes des Klägers immer stärker und bestimmter geworden ist und daß die Beklagte nicht behauptet hat, daß jemand da sei, der auf das vom Kläger nun schon seit mehr als 30 Jahren bewohnte Siedlungsgrundstück besser berechtigt sei als er.

Die Revision war darum mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Nastelski

Dr. Haidinger

Dr. Kuhn

Dr. Nörr

Dr. Reinicke