

Für das Nachschlagewerk !
Für die Amtliche Sammlung !

78
2409 061

Gesetz: GenG §§ 1 Abs 1 Nr 7, 43, 51; BGB § 313;
ErbBRVO § 11; ZPO § 256

Rechtssatz:

- 1.) Hat sich eine Baugenossenschaft in ihrer Satzung verpflichtet, ihren Genossen zum Erwerb von Eigenheimen Erbbaurechte an den Eigenheimgrundstücken zu übertragen oder zu verschaffen, so erwirbt der Genosse einen klagbaren genossenschaftlichen Anspruch auf Übertragung oder Verschaffung des Erbbaurechts an einem bestimmten Grundstück bereits dann, wenn die zuständigen Organe der Genossenschaft die Überlassung des Grundstücks an ihn satzungsgemäß beschließen und ihm den Beschluß mitteilen. Eine derartige "Zuteilung" unterliegt nicht der Formvorschrift des § 313 BGB.
- 2.) Klagbare genossenschaftliche Ansprüche können den Genossen gegen ihren Willen auch durch Mehrheitsbeschluß der Generalversammlung nicht entzogen werden.
- 3.) Generalversammlungsbeschlüsse, die unentziehbare Rechte der Genossen beeinträchtigen, sind beschränkt unwirksam. Die beschränkte Unwirksamkeit kann Gegenstand einer Feststellungsklage sein.

Aktenzeichen: II ZR 299/53

Urteil des BGH vom 10. November 1954 - LG Hamburg
OLG Hamburg

Verkündet

am 10. November 1954

Jodas, Justizangestellter,
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1.) des Paul K [REDACTED],
- 2.) des Johannes L [REDACTED],
- 3.)
beide in H [REDACTED]-B [REDACTED], I [REDACTED] Weg,
N [REDACTED] weg [REDACTED],
- 4.) des Waldemar N [REDACTED], H [REDACTED]-B [REDACTED],
L [REDACTED]-I [REDACTED],

Kläger, Berufungs- und
Revisionskläger,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

gegen

die "S [REDACTED]-A [REDACTED] für Eigenheim-
bau" (SAG) eGmbH, vertreten durch den Vorstand und
den Aufsichtsrat, in H [REDACTED], Ha [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagte, Berufungs- und
Revisionsbeklagte,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 3. November 1954 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Canter und der Bundesrichter Dr. Selows-
ky, Dr. Fischer, Dr. Kuhn und Artl für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision der Kläger zu 1), 2) und 4) wird
das Urteil des 2. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts in Hamburg vom 7. Juli 1953
in dem Umfange, in dem sie hiervon betroffen sind,
aufgehoben.
- II. Das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts in
Hamburg vom 12. Dezember 1951 wird, soweit es die
Kläger zu 1), 2) und 4) betrifft, abgeändert.

1.) Es wird festgestellt, daß der Generalversammlungs-Beschluß der Beklagten vom 29. April 1951 insoweit unwirksam ist, als er die Rechte der Kläger zu 1), 2) und 4) auf den Erwerb von Erbbaurechten an den ihnen durch Beschlüsse des Vorstands und Aufsichtsrats der Beklagten vom 22. Dezember 1948 und 14. Januar 1949 zugeteilten Hausgrundstücken beeinträchtigt.

2.) Es wird weiterhin festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, mit den Klägern zu 1), 2) und 4), und zwar mit

K	bezügl	des Trennstücks	103,
L	"	"	109,
N	"	"	98,

sämtlich Flur 6 der Gemarkung Sü

jeweils mitsamt den aufstehenden Gebäuden gemäß § 12 der Satzung der Beklagten zwecks Erwerbs zu Erbbaurecht an den vorgenannten Trennstücken unter Berücksichtigung der noch von Sachverständigen gesondert für jeden Kläger zu ermittelnden Werte

- a) der von jedem einzelnen Kläger in Geld oder Arbeit nach Überlassung des Besitzes am Trennstück auf diesen gemachten Aufwendungen zugunsten des einzelnen Klägers,
- b) der auf die Errichtung der Gebäude selbst verwendeten Gemeinschaftsarbeit und Materialien andererseits zugunsten der Beklagten,

einen Sondervertrag nach den behördlich gebilligten Grundsätzen einer gemeinnützigen Baugenossenschaft (Tilgungshypothek zu tragbaren Verzinsungs- und Tilgungsbedingungen) abzuschließen.

3.) Mit ihren weitergehenden Ansprüchen werden die Kläger abgewiesen.

III. Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens ganz und von den Kosten der ersten beiden Rechtszüge die Gerichtskosten und ihre eigenen außergerichtlichen Kosten zu 3/4 sowie die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 1), 2) und 4) zu tragen.

Von Rechts wegen



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



JLaw - für Android



JLaw - für iOS

Tatbestand:

Die im Jahre 1947 gegründete beklagte Genossenschaft (SAG) hat nach § 2 Abs 1 ihrer Satzung den Bau und die Betreuung von Eigenheimen in H[REDACTED] und näherer Umgebung zum Gegenstand. Ihr Zweck ist "ausschließlich darauf gerichtet, den Mitgliedern durch den arbeitsteiligen Selbsthilfe-Einsatz aller Mitglieder zu einem Eigenheim bei geringstem Kapitalaufwand zu verhelfen" (§ 2 Abs 2 d S). Durch eine Reihe weiterer Satzungsbestimmungen sind die Voraussetzungen des Eigenheimerwerbs durch die Genossen näher geregelt. Hier- nach obliegt es u.a. dem Vorstand und Aufsichtsrat, in ge- meinsamer Sitzung über den Erwerb von Eigenheimen und über die Zuteilung der Bauvorhaben an die Mitglieder zu beschlie- Ben. Nach besonders aufgestellten Richtlinien hatte die Zu- teilung der jeweils fertigen oder bald fertig werdenden Ei- genheime an die Mitglieder nach dem Umfang der von ihnen ge- leisteten Selbsthilfearbeiten und Spareinlagen zu erfolgen.

Die Kläger sind Mitglieder der Beklagten. Ihnen wur- de auf Grund ihrer Leistungen im Selbsthilfeeinsatz und mit Rücksicht auf den Umfang ihrer Spareinlagen durch Beschluß des Vorstandes und des Aufsichtsrats vom 22. Dezember 1948 aus dem ersten Bauabschnitt von den 23 Häusern des Baugelän- des I [REDACTED], die zum 1. April 1949 bezugsfertig sein soll- ten, je eines "zugeteilt". Diese Zuteilung wurde durch Be- schluß des Vorstands und Aufsichtsrats vom 14. Januar 1949 als "unumstößlich feststehend" bezeichnet. Die zugeteilten Häuser wurden von den Klägern mit teilweise selbst beschaff- tem Baumaterial durch Eigenarbeit fertiggestellt und bezogen. In der Folgezeit schlossen die Kläger mit der Beklagten Miet- verträge auf unbestimmte Zeit, die den Zusatz erhielten, daß mit dem Mieter nach Erfüllung eines bestimmten Leistungs- solls und nach Bezahlung der zusätzlichen Mehrausstattung ein "Kaufanwartschaftsvertrag" abgeschlossen werde, an den sich die "Überschreibung bzw Eintragung" im Grundbuch an-

schließen solle. Der Beklagten wurde das Baugelände I [REDACTED], das im Eigentum der Ha [REDACTED] H [REDACTED] steht, im März 1951 zu Erbbaurecht überlassen. Zu der vorgesehenen Übertragung der Erbbaurechte auf die Kläger kam es jedoch nicht, und zwar aus folgenden Gründen.

Die Vermögenslage der Beklagten hatte sich durch mangelhafte Geschäftsführung so erheblich verschlechtert, daß sie sich gezwungen sah, eine Verschmelzung mit einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Baugenossenschaft anzustreben. Hierfür kam der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) in Betracht, dessen satzungsgemäßer Zweck es war, seinen Mitgliedern zu angemessenen Preisen die Nutzung von Kleinwohnungen zu verschaffen (vgl. §§ 2, 12 Abs 2 c, 19 d Satzung d BVE). Der BVE hatte sich zur Übernahme der Beklagten bereit erklärt und sich hierbei verpflichtet, alle Mitglieder der SAG spätestens im Jahre 1951 mit Mietwohnungen zu versorgen, sich dafür aber nach Angaben im Geschäftsbericht der Beklagten vom 14. August 1950 ausbedungen, daß die in I [REDACTED] errichteten Häuser, darunter auch diejenigen der Kläger, im Genossenschaftseigentum verbleiben sollten. In der Generalversammlung der Beklagten vom 27. August 1950, an der die Kläger zu 1) - 3), nicht aber der Kläger zu 4), teilnahmen, wurde nach Genehmigung der DM-Eröffnungsbilanz und nach Annahme bestimmter Sanierungsvorschläge des Vorstandes (Auffüllung der Guthaben auf 300 DM und Abbuchung von 20 % der verbleibenden Guthaben der Mitglieder zur Verlustdeckung) einstimmig "die Verschmelzung mit dem BVE und Ermächtigung des Vorstands zum Abschluß eines Vertrages, der einer späteren GV zur Genehmigung vorgelegt wird", beschlossen. In der folgenden Generalversammlung vom 29. April 1951, bei der wiederum die Kläger zu 1) - 3), nicht aber der Kläger zu 4), anwesend waren, wurde nach Annahme der Bilanzen für 1949 und 1950 gegen die Stimmen der Kläger zu 1) - 3) die Ersetzung der bisherigen Satzung der Beklagten durch die des BVE und

die Annahme des vorgelegten Fusionsvertrages mit dem BVE beschlossen.

Die Kläger halten die beiden Generalversammlungsbeschlüsse aus formellen und materiellen Gründen für unwirksam. Sie haben hierzu vor allem folgendes vorgetragen:

Die entscheidende Generalversammlung vom 29. April 1951 sei nicht ordnungsgemäß einberufen worden. An der Abstimmung hätten unbefugte Personen teilgenommen, darunter eine Anzahl neu geworbener Mitglieder, die entgegen einer im Jahre 1949 ausdrücklich beschlossenen Mitgliedersperre aufgenommen worden seien. Einer größeren Anzahl von Genossen seien vom BVE bestimmte Zusicherungen gemacht worden, durch die ihre Stimmabgabe in unzulässiger Weise beeinflusst worden sei. Die Niederschriften über diese Generalversammlung seien überdies nicht ordnungsgemäß unterschrieben. Die Beschlüsse beider Generalversammlungen seien auch deshalb ungültig, weil sie durch besondere Leistungen erworbene Rechte der Kläger verletzten, die ihnen ohne ihre Zustimmung nicht genommen werden könnten. Anstatt zu ihrem satzungsgemäß vorgesehenen Eigenheim zu kommen, sollten sie nunmehr für alle Zukunft nur eine Mietwohnung behalten. Hierdurch würden sie gegenüber der Vielzahl derjenigen Genossen schlechtergestellt, die keine oder geringere Selbsthilfeleistungen erbracht hätten und nunmehr doch Wohnungen erhalten sollten. Die Kläger haben daher beantragt, die Nichtigkeit der Beschlüsse beider Generalversammlungen festzustellen und die Beklagte zu verurteilen, bezüglich der den Klägern jeweils zugeteilten Hausgrundstücke die pfandfreie Umschreibung des Erbbaurechts auf die Kläger zu bewilligen, und zwar Zug um Zug gegen Bewilligung der Eintragung einer ihrer Höhe nach näher zu ermittelnden Tilgungshypothek zugunsten der Wiederaufbaukasse der Ha [REDACTED] H [REDACTED]. Hilfsweise haben sie die Feststellung beantragt, daß die Beklagte zum Abschluß ent-

sprechender Sonderverträge gemäß § 12 ihrer Satzung nach den behördlich genehmigten Grundsätzen einer gemeinnützigen Baugenossenschaft (Tilgungshypotheken zu tragbaren Tilgungs- und Verzinsungssätzen) verpflichtet sei. Der Kläger zu 4) hat zusätzlich - offensichtlich hilfsweise - beantragt, die Beklagte zur Rückzahlung von Bauaufwendungen in Höhe von 2.854,14 DM zu verurteilen.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt. Sie beruft sich vor allem darauf, daß den Klägern unentziehbare Sonderrechte auf Verschaffung von Eigenheimen nicht zugestanden hätten. Durch die Zuteilung der Baugrundstücke an die Kläger sei nur die Rangfolge für den Erwerb der Kaufanwartschaft festgelegt worden. Zur Begründung von Rechtsansprüchen auf Übertragung des Erbbaurechts hätte es dagegen des Abschlusses des in der Satzung vorgesehenen Sondervertrags bedurft. Daß es im Zusammenhang mit der notwendigen Verschmelzung mit dem BVE nicht mehr möglich gewesen sei, Sonderverträge abzuschließen, habe dem gemeinsamen Nutzen aller Genossen entsprochen, die sich durch den drohenden Konkurs der Beklagten in Gefahr befunden hätten, ihre gesamten Rechte zu verlieren. Insoweit könne auch von einer Sittenwidrigkeit der gefaßten Beschlüsse nicht die Rede sein. Die Kläger zu 1) - 3) hätten überdies durch ihre grundsätzliche Zustimmung zur Verschmelzung in der Generalversammlung vom 27. August 1950 zu erkennen gegeben, daß sie auf die Kaufanwartschaft verzichten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz haben die Kläger ihre Anträge mit kleineren Zusätzen wiederholt und außerdem beantragt, die Beklagte zu verurteilen, bei der Liegenschaftsverwaltung der Hansestadt Hamburg und der Wiederaufbaukasse die Zustimmung zu den gedachten Grundbuchoperationen einzuholen bzw gegebenenfalls die Ersetzung der Zustimmung der Grundstückseigentümerin beim zuständigen Amtsgericht zu beantragen. Die Berufung der Kläger

hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgen die Kläger zu 1), 2) und 4) ihre Klageanträge weiter, während die Beklagte um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält die angegriffenen Generalversammlungsbeschlüsse der Beklagten für rechtswirksam, weil die Anfechtungsklage nicht innerhalb der Ausschlußfrist des § 51 GenG erhoben worden sei und weil auch ohne Rücksicht auf den Ablauf der Anfechtungsfrist geltend zu machende Nichtigkeitsergründe nicht vorhanden seien. Insbesondere enthielten die Beschlüsse weder eine Verletzung von Sonderrechten der Kläger, noch einen Verstoß gegen die guten Sitten. Zwar sei den Klägern durch satzungsgemäßen Beschluß des Vorstands und Aufsichtsrats je ein Grundstück, an dem sie ein Erbbaurecht erhalten sollten, zugeteilt worden. Damit sei ihnen jedoch nicht als einzelnen gegenüber den übrigen Genossen ein besonderes Vorrecht eingeräumt worden. Da es nicht einmal zum formellen Abschluß des in Aussicht gestellten Kaufanwartschaftsvertrages gekommen sei, fehle es auch an einem rechtlich wirksamen vertragsmäßigen Anspruch auf Verschaffung des Erbbaurechts. Daß den Klägern die Aussicht auf Erwerb eines Eigenheims genommen worden sei, bedeute allerdings für sie angesichts ihrer erheblichen eigenen Aufwendungen eine schmerzliche Härte. Es liege aber in den Verhältnissen begründet, daß sich die Kläger insofern dem auf das Gesamtwohl der Beklagten gerichteten Mehrheitswillen beugen müßten.

Die Verspätung der Anfechtungsklage hat das Berufungsgericht zu Recht festgestellt. Zwar ist die Klageschrift der Kläger zu 1) - 3), in der ausdrücklich auf § 51 GenG Bezug genommen ist, bereits am 28. Mai 1951 bei Gericht eingegangen. Zu diesem Zeitpunkt war jedenfalls die Frist zur Anfechtung der Beschlüsse der Generalversammlung vom 29. April

1951 noch nicht abgelaufen. Der Eingang der Klageschrift bei Gericht hätte zur Wahrung der Frist des § 51 Abs 1 Satz 2 GenG ausgereicht (§ 261 b Abs 3 ZPO). Die Einhaltung der Frist würde auch dem Kläger zu 4), dessen Klage erst am 3. August 1951 eingegangen ist, zugute gekommen sein (§ 51 Abs 5 Satz 1 GenG; Parisius-Krüger GenG § 51 Anm 14). Zutreffend haben beide Vorinstanzen aber darauf hingewiesen, daß die Kläger zu 1) - 3) diejenigen Tatsachen, die allenfalls geeignet gewesen wären, eine Anfechtungsklage nach § 51 GenG zu begründen - darunter fallen sämtliche Angriffe gegen das ordnungsgemäße Zustandekommen der Generalversammlungsbeschlüsse -, erst mit Schriftsatz vom 29. Juni 1951 vorgebracht haben. Damit fehlt es an dem Erfordernis, daß die klagebegründenden Tatsachen innerhalb der Anfechtungsfrist wenigstens in ihrem wesentlichen tatsächlichen Kern hätten in den Rechtsstreit eingeführt werden müssen. Ein Nachschieben von Gründen im Prozeß ist insoweit nach ständiger Rechtsprechung (RGZ 170, 94/95 m. w. Nachw), der sich der erkennende Senat anschließt, nicht zulässig.

Es bedarf keiner näheren Prüfung, ob das Berufungsgericht im Ergebnis mit Recht auch eine absolute Nichtigkeit der streitigen Beschlüsse abgelehnt hat. Für eine so weitgehende Feststellung fehlt den Klägern nach der besonderen Lagerung des Falles das Rechtsschutzinteresse (§ 256 ZPO). Die Kläger verfolgen nach ihrem Gesamtvortrag mit der Geltendmachung von Gründen für die absolute Nichtigkeit der angegriffenen Gesellschafterbeschlüsse ausschließlich den Zweck, eine Klarstellung darüber zu erlangen, daß ihre Rechte auf Verschaffung eines Eigenheims als unentziehbare Rechte nicht betroffen wurden. Wenn sie diesen Zweck auf andere Weise erreichen, haben sie kein Interesse an der Entscheidung derjenigen Gründe, auf die sie den Antrag auf Feststellung der absoluten Nichtigkeit gestützt haben. Das eigentliche Ziel der Klage ist somit lediglich die Feststellung, daß die ergangenen Generalversammlungsbeschlüsse inso-

weit unwirksam sind, als sie die bezeichneten Rechte der Kläger beeinträchtigen. Mit diesem Feststellungsverlangen dringen die Kläger auch durch.

Gesellschafterbeschlüsse, die in unentziehbare Rechte der Gesellschafter (Sonderrechte, Gläubigerrechte) eingreifen, sind nicht nichtig, ihre Wirksamkeit hängt vielmehr von der Zustimmung der Betroffenen ab. Wird diese nicht erteilt, dann sind die Beschlüsse, soweit sie eine Verletzung unentziehbarer Rechte enthalten, unwirksam (RGZ 148, 175 1867; Scholz GmbHG § 14 Anm 13, 14 u. § 45 Anm 31; Baumbach-Hueck GmbHG Ueb vor § 13 Anm 3 B u. § 45 Anm 2 D). Dies ist insbesondere auch für den Bereich der Genossenschaft anerkannt (Parisius-Krüger GenG § 43 Anm 4; Krakenberger GenG § 51 Anm 1 C; Meyer-Meulenbergh GenG § 51 Anm 4). Die beschränkte Unwirksamkeit solcher Gesellschafterbeschlüsse kann Gegenstand einer Feststellungsklage sein (Krakenberger aaO; vgl auch Gadow Großkomm AktG § 1 Anm 20; RG WarnRspr 1918 Nr 133 S 201).

Mit ihren Angriffen gegen den Generalversammlungsbeschuß vom 27. August 1950 können die Kläger allerdings auch insoweit keinen Erfolg haben, als sie nur die Feststellung seiner beschränkten Unwirksamkeit begehren. Dieser Beschuß enthält nach Fassung und Inhalt überhaupt noch keinen Eingriff in Rechte der Kläger. Er bringt zwar bereits die Absicht der Beklagten, die Verschmelzung mit dem BVE durchzuführen, zum Ausdruck. Die Durchführung der Verschmelzung, aus der sich erst eine Beeinträchtigung der Kläger ergeben konnte, sollte aber noch abgesprochen und das Ergebnis einer weiteren Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden. Den Klägern würde daher die Feststellung der beschränkten Unwirksamkeit dieses Generalversammlungsbeschlusses nichts nützen. Insoweit fehlt ihnen somit auch in dieser Beziehung das nach § 256 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse. Unter diesen Umständen bedarf es

keiner Prüfung, ob dem Feststellungsbegehren der Kläger zu 1) und 2) in dieser Hinsicht etwa noch entgegensteht, daß sie in der Generalversammlung vom 27. August 1950 ihre grundsätzliche Zustimmung zu der Verschmelzung erteilt haben.

Entscheidend kommt es auf den Generalversammlungsbeschluß vom 29. April 1951 an, der die Ersetzung der bisherigen Satzung der Beklagten durch die des BVE und die Genehmigung des ausgearbeiteten Fusionsvertrages zum Gegenstand hat. An der Feststellung, daß dieser Beschluß ihre Rechte unberührt läßt, sind die Kläger rechtlich interessiert. Sie können sich auch auf das Bestehen solcher Rechte berufen. Das Berufungsurteil verkennt, daß die Kläger durch die Zuteilung der Eigenheime gegen die Beklagte genossenschaftliche Ansprüche auf Verschaffung eines Erbbaurechts erlangt haben, die ihnen als unentziehbare Rechte durch einen Generalversammlungsbeschluß ohne ihre Zustimmung nicht genommen werden konnten.

Es ist anerkannten Rechts, daß sich der um Überlassung eines Grundstücks zu Eigentum bewerbende Genosse einer Baugenossenschaft, die sich in ihrer Satzung zur Übertragung von Grundeigentum an ihre Genossen verpflichtet hat, schon dann einen höchstpersönlichen und klagbaren Anspruch auf Eigentumsübertragung erwirbt, wenn die zuständigen Organe der Genossenschaft die Überlassung an ihn satzungsgemäß beschließen und ihm den Beschluß mitteilen. Die statutarische Zuweisung von Grundstücken an die Genossen unterliegt nicht der Formvorschrift des § 313 BGB (RGZ 110, 241 [245/246]; 126, 218 [221]; 147, 201 [207]; 156, 213 [215/216]; Meyer-Meulenbergh § 1 GenG Anm 2 g). Voraussetzung für die Begründung einer Übereignungsverpflichtung der Genossenschaft durch Zuteilungsbeschluß ist hiernach, daß schon die Satzung eine allgemeine Verpflichtung der Genossenschaft zur Übertragung von Grundeigentum begründet. Hierbei fragt es sich, ob durch die Satzung die Überlassungs-

bedingungen schon so weit festgelegt sind, daß der einzelne Genosse bereits mit dem Erwerb der Mitgliedschaft einen genossenschaftlichen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks erlangt oder ob er vor Erfüllung der Zuteilungsvoraussetzungen lediglich eine mehr oder weniger unbestimmte Anwartschaft besitzt, die keinen solchen Anspruch begründet. Nur im ersten Fall tritt, wenn auf Antrag eines Genossen ein Zuweisungsbeschluß über ein von ihm gewünschtes Hausgrundstück ergeht und ihm mitgeteilt wird, eine vertragliche Bindung beider Teile bezüglich eines bestimmten Grundstücks ein, ohne daß es der Form des § 313 BGB bedarf (RGZ 156, 213). Nach dem Grundsatz des § 11 ErbbRVO kann nicht zweifelhaft sein, daß die vorbezeichneten Rechtsgedanken in vollem Umfang auch auf die Verpflichtung einer Baugenossenschaft zur Übertragung von Erbbaurechten Anwendung finden müssen.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für eine mit der Zuteilung zustande gekommene beiderseitige Bindung der Parteien erfüllt. In der Satzung der Beklagten ist als Gegenstand des gemeinschaftlichen Unternehmens der Bau und die Betreuung von Eigenheimen aufgeführt und darüber hinaus noch ausdrücklich als ausschließliche Zweckbestimmung der Genossenschaft, den Mitgliedern "durch den arbeitsteiligen Selbsthilfeeinsatz aller Mitglieder zu einem Eigenheim bei geringstem Kapitalaufwand zu verhelfen" (§ 2 d Satzung). Dem entspricht, daß § 12 Abs 1 der Satzung jedem Genossen das "Recht zum Erwerb eines Eigenheims", bedingt durch die Mitgliedschaft, verbrieft. Die Satzung befaßt sich ferner mit den näheren Voraussetzungen des Eigenheimerwerbs, insbesondere auch in der Richtung, welches genossenschaftliche Organ über die Veräußerung an einen bestimmten Genossen und die näheren Veräußerungsbedingungen zu bestimmen hat. Die Mitglieder sind nach § 11 Abs 2 c der Satzung u.a. berechtigt, sich "um ein Erbbaurecht oder

die käufliche Überlassung eines Eigenheims oder von Bauland der SAG zu den vom Vorstand und Aufsichtsrat nach § 22 e und f aufgestellten Bedingungen zu bewerben". § 12 Abs 3 der Satzung bestimmt weiter, daß der Erwerb eines Eigenheims, von Bauland oder eines Erbbaurechts mit den dazugehörigen Pflichten durch einen "Sondervertrag" mit dem Einzelmitglied geregelt werde. Ferner ist festgelegt, daß über den "Erwerb von Eigenheimen, Grundstücken und Erbbaurechten...." (§ 22 e der Satzung) und über die "Grundsätze der Zuteilung der Bauvorhaben an die Mitglieder" (§ 22 f der Satzung) Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung beschließen. Die Auslegung dieser Satzungsbestimmungen, die das Revisionsgericht ungehindert vornehmen kann (BGHZ 9, 279), ergibt bereits nach ihrem Wortlaut eindeutig, daß die Beklagte sich satzungsgemäß gegenüber ihren Genossen zur Übertragung von Grundeigentum, jedenfalls aber zur Verschaffung von Erbbaurechten bezüglich der Eigenheimgrundstücke verpflichten wollte und verpflichtet hat, und daß dieser Verpflichtung nicht nur eine lose Anwartschaft, sondern ein genossenschaftliches Recht der Genossen auf Zuweisung eines Eigenheims bei Erfüllung gewisser absoluter oder relativer Leistungsvoraussetzungen (Selbsthilfearbeiten und Spareinlagen) gegenübersteht. In diesem Sinne hat auch die Beklagte selbst ihre Rechtsbeziehungen zu ihren Genossen gewürdigt. Dies geht u.a. aus den den Zuteilungsbeschlüssen voraufgehenden Verhandlungen hervor, bei denen einige Genossen bewogen wurden, auf ihre Zuteilungsrechte gegenüber anderen Mitgliedern zu verzichten. Zwar sind die Bedingungen für die Überlassung von Eigenheimen in der Satzung nicht in allen Einzelheiten festgelegt. Es ist vielmehr der Beklagten gestattet, die Überlassungsbedingungen nach Maßgabe der Satzung und der auf Grund der Satzung beschlossenen Bestimmungen noch näher festzusetzen. Es reicht aber aus, wenn in der Satzung wenigstens Richtlinien für die Bemessung des von der Genossenschaft festzusetzenden Erwerbspreises enthalten sind (RGZ

156, 217). Solche Richtlinien sind in § 2 der Satzung insofern aufgestellt, als es hier ausdrücklich als Zweck der Genossenschaft bezeichnet ist, den Genossen zu einem Eigenheim durch Selbsthilfeinsatz bei geringstem Kapitalaufwand zu verhelfen. Aus dieser Bestimmung folgt, daß die Genossenschaft den Erwerbspreis unter Anrechnung der Selbsthilfearbeit des Genossen so billig zu bemessen hat, als es ihre Lage gestattet. Die Mitglieder der Beklagten haben hiernach bereits nach der Satzung einen genossenschaftsrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Erbbaurechts bezüglich eines Eigenheimgrundstücks gehabt. Dieser Anspruch hat sich bei den Klägern durch die Zuteilungsbeschlüsse vom 22. Dezember 1948 und 14. Januar 1949 in einen klagbaren Anspruch auf Verschaffung des Erbbaurechts an dem ihnen zugeteilten Grundstück verfestigt. Sie haben damit gegenüber der Beklagten eine Rechtsstellung erworben, die ihnen durch Mehrheitsbeschluß der Generalversammlung gegen ihren Willen nicht mehr entzogen werden konnte (vgl. Parisius-Krüger GenG § 48 Anm 10, 11 d; RGZ 87, 383 [386]).

Die genossenschaftlichen Rechte der Kläger auf Verschaffung des Erbbaurechts an den ihnen zugeteilten Grundstücken sind durch den angegriffenen Generalversammlungsbeschluß vom 29. April 1951, der die Aufgabe des auf Eigenheimgewährung gerichteten Genossenschaftszwecks und die ausschließliche Übernahme des Mietwohnsystems zum wesentlichen Inhalt hat, entscheidend beeinträchtigt. Der Feststellungsanspruch der Kläger ist daher, soweit er den vorbezeichneten Beschluß betrifft, nach Maßgabe der vorgenommenen Einschränkung begründet, so daß das Berufungsurteil aus diesem Grunde aufzuheben und eine Feststellung im Sinne der Klage zu treffen war.

Das Berufungsurteil unterlag aber auch insoweit der Aufhebung, als die Kläger mit der auf Durchsetzung ihrer Gläubigerrechte gerichteten Leistungsklage abgewiesen worden

sind. Die Beklagte ist allerdings nicht im Sinne der von den Klägern in dieser Richtung gestellten Hauptanträge zur unmittelbaren Übertragung der Erbbaurechte an die Kläger verpflichtet. Einer derartigen Verpflichtung steht die Bestimmung der Satzung entgegen, daß der Erwerb eines Eigenheimes bzw eines Erbbaurechts durch die Genossen mit den dazugehörigen Pflichten durch einen "Sondervertrag" mit jedem Einzelmitglied geregelt werde (§ 12). Ein solcher Sondervertrag ist unstreitig nicht abgeschlossen worden. Die Beklagte ist aber nach den insoweit gestellten Hilfsanträgen als verpflichtet zu erachten, mit den Klägern Sonderverträge zum Zweck des Erbbaurechtserwerbs zu den satzungsgemäßen Bedingungen zu schließen, also unter voller und gerechter Berücksichtigung der von beiden Teilen für die betreffenden Bauparzellen gemachten Aufwendungen an Arbeit, Geld und Sachwerten, und zu einem ihrer wirtschaftlichen Lage angemessenen möglichst geringen Erwerbspreis, d.h. soweit für die Kläger die Übernahme dinglicher Belastungen der Erbbaurechte in Betracht kommt, zu tragbaren Tilgungs- und Verzinsungsbedingungen. Die hiernach bestehende Verpflichtung der Beklagten zur Verschaffung der Erbbaurechte durch Abschluß entsprechender Sonderverträge kann, da sie die Verpflichtung zur Beibringung einer gegebenenfalls erforderlichen Zustimmung des Grundeigentümers notwendigerweise in sich schließt, auch keinen Bedenken aus § 6 ErbbRVG unterliegen. Da der Rechtsstreit auch insoweit zur Entscheidung reif war, war auf den Hilfsantrag der Kläger eine entsprechende Feststellung zu treffen.

Mit den weitergehenden Anträgen waren die Kläger abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs 2 ZPO.

Dr. Canter

Dr. Selowsky

Dr. Fischer

Dr. Kuhn

Artl