

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!!

1. Gesetz: GenG § 16 Abs 4

Rechtssatz: Auch für die Beziehungen zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern erlangt eine Satzungsänderung erst mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister Wirksamkeit.

2. Gesetz: GenG § 1 Abs 1 Nr 7

Rechtssatz: Bestimmt das Statut einer Baugenossenschaft, daß mit der Mitteilung von der Zuteilung eines Grundstücks ein klagbarer mitgliedsrechtlicher Anspruch auf Übertragung dieses Grundstücks entsteht (BGHZ 15, 177), und nimmt die Genossenschaft eine Zuteilung nach beschlossener, aber noch nicht eingetragener Satzungsänderung vor, so hat sie das Grundstück nach Maßgabe des geänderten Statuts zu übertragen, falls sie nicht irgendwie zum Ausdruck bringt, daß etwas anderes gelten soll.

Aktenzeichen: II ZR 83/55

Urteil des BGH v.1.März 1956

LG Hildesheim
OLG Celle

II ZR 83/55

Verkündet
am 1. März 1956

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

der S [REDACTED]-A [REDACTED] f [REDACTED] E [REDACTED] eGmbH
in Hi [REDACTED], V [REDACTED] str.,
vertreten durch ihren Vorstand, den Verwaltungsangestellten
Rolf K [REDACTED] in Hi [REDACTED] und den Geschäftsführer Ernst
Hu [REDACTED] in Hi [REDACTED],

Klägerin, Berufungs- und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Finanzamtsangestellten Heinrich G [REDACTED] in Hi [REDACTED],
N [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 1. März 1956 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Canter und der Bundesrichter
Dr. Kuhn, Artl, Dr. Winkelmann und Dr. Haager

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Celle vom 24. November 1954
wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Genossenschaft, verfolgte nach § 2 ihrer ursprünglichen Satzung den Zweck, ihren Mitgliedern durch arbeitsteiligen Selbsthilfeeinsatz aller Mitglieder zu einem Eigenheim unter weitgehendster Verwendung der aus den Trümmern zu bergenden brauchbaren Baumaterialien bei geringstem Kapitalaufwand zu verhelfen. Nach § 12 hatten die Mitglieder das Recht zum Erwerb eines Eigenheims oder eines Erbbaurechts; der Erwerb dieses Rechts sollte durch Sondervertrag mit dem Einzelmitglied geregelt werden.

Nach den von der Klägerin herausgegebenen Richtlinien sollten alle vorkommenden Arbeiten im Wege der Selbsthilfe durch die Genossen ausgeführt werden; jeder Genosse sollte 2 800 Arbeitsstunden leisten, die ihm mit 2 800 DM auf die Gesamtbausumme, die 12 000 DM betragen sollte, angerechnet werden sollten.

Die Generalversammlung der Klägerin nahm am 29. April 1949 die Mustersatzung für Baugenossenschaften an. Danach ist der Zweck der Genossenschaft, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen Kleinwohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und seiner Durchführungsvorschriften zu verschaffen (§ 2). Nach § 25 beschliessen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam über die Veräusserung von Erbbaurechten. Die Mitglieder sind berechtigt, sich um ein Erbbaurecht zu den von Vorstand und Aufsichtsrat aufgestellten Bedingungen zu bewerben. Die Satzungsänderung wurde erst am 27. Dezember 1949 ins Genossenschaftsregister eingetragen, die Klägerin wurde erst am 13. Juli 1951 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt.

Der Beklagte, ein Mitglied der Klägerin, bewarb sich mit Schreiben vom 3. und 4. Oktober 1949 um die Zuweisung eines



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Hauses. Am 11. November 1949 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat der Klägerin, dem Beklagten das Haus Nr. ■ im Gl. ■ zu vergeben. Die Klägerin teilte dem Beklagten diese Zuweisung durch Schreiben vom 12. November 1949 mit. Der Beklagte bezog im August 1950 das inzwischen fertiggestellte Haus.

Unter dem 5. Januar 1951 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, daß er, wie die letzte gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ergeben habe, noch 1 319,25 DM zu zahlen habe. Der Beklagte bewarb sich bei seinem Arbeitgeber, der O. ■ in H. ■ um ein Darlehen, um diesen Betrag abdecken zu können. Am 14. April 1951 bescheinigte ihm die Klägerin, daß sich die Gesamtbaukosten auf 12 235 DM beliefen und daß darauf 8 000 DM durch Hypotheken und 2 735 DM durch Arbeitsleistung erbracht seien, so daß noch 1 500 DM verblieben. Der Beklagte erhielt das Arbeitgeberdarlehen und führte den Betrag an die Klägerin ab. Am 8. Januar 1952 erteilte sie ihm einen Kontoauszug, der zu seinen Gunsten einen Betrag von 50,80 DM auswies.

Die Jahreshauptversammlung der Klägerin beschloß am 23. März 1952, die Gesamtbaukosten für alle ausgeführten Bauten zusammenzuziehen, die geleisteten Arbeitsstunden um 50 % abzuwerten und den Einzelpreis für die Häuser im Gl. ■ auf 17 000 DM festzusetzen. Vorstand und Aufsichtsrat billigten diesen Beschluß in der gemeinsamen Sitzung vom 25. Juni 1952.

Daraufhin berechnete die Klägerin dem Beklagten 17 000 DM und 549,81 DM Straßenbaukosten. Sie beantragt, den Beklagten zu verurteilen, das Erbbaurecht zum Preise von 17 000 DM zuzüglich Nebenkosten zu übernehmen, die Eintragung im Erbbaugrundbuch zu dulden und 5 134,35 DM an sie zu zahlen.

Der Beklagte ist der Ansicht, daß nur ein Übernahme-
preis von 12 235 DM in Frage komme.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung
der Klägerin hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt
die Klägerin den Klageantrag weiter, während der Beklagte um
Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

1. Für die rechtlichen Beziehungen der Parteien waren
bis zum 27. Dezember 1949 die ursprüngliche Satzung und die
von der Klägerin herausgegebenen Richtlinien maßgebend. Nach
§ 16 Abs 4 GenG hat eine Satzungsänderung keine Wirkung, be-
vor sie in das Genossenschaftsregister eingetragen ist. Das
gilt auch für die Beziehungen zwischen der Genossenschaft und
ihren Mitgliedern (RGZ 8, 11; Parisius-Crüger-Citron § 16
Anm 17). Eine Änderung des Statuts hat also keine auf die
Beschlußfassung rückwirkende Kraft. Der Beschluß vom 29. April
1949 legte sich eine derartige - unzulässige - Bedeutung
auch gar nicht bei.

2. Die Klägerin hat dem Beklagten das Grundstück Nr ■
im Gl. ■ auf der Grundlage der ursprünglichen Satzung
und der Richtlinien zugeteilt. Der Beklagte hat damit das
Recht erlangt, von der Klägerin zu beanspruchen, daß sie ihm
das Erbbaurecht an diesem Grundstück nach Maßgabe der ursprüng-
lichen Satzung und der erwähnten Richtlinien überträgt.

Zur Entstehung dieses Rechts gehörte nicht die Einhal-
tung der Form des § 11 ErbbRVO. Der Senat hat in seinem Urteil
vom 10. November 1954 (BGHZ 15, 177) den Standpunkt vertreten,
daß die Verpflichtung zur Übertragung des Erbbaurechts form-
los begründet wird, wenn das Statut einer Baugenossenschaft

eine solche Verpflichtung vorsieht, die zuständigen Organe der Genossenschaft die Überlassung eines bestimmten Grundstücks an eines der Mitglieder beschliessen und ihm diesen Beschluß mitteilen. Das alles ist hier unstreitig gegeben. Es kann sich nur darum handeln, zu welchen Bedingungen die Klägerin dem Beklagten das Erbbaurecht zu verschaffen hat. Das richtet sich nach den bei der Zuteilung abgegebenen Erklärungen.

Der Beklagte bewarb sich um die Zuteilung eines Grundstücks unter der Herrschaft der alten Satzung. Nach ihr war der Zweck der Klägerin darauf gerichtet, den Mitgliedern durch den arbeitsanteiligen Selbsthilfeeinsatz aller Genossen zu einem Eigenheim bei geringstem Kapitalaufwand zu verhelfen. Als Richtlinie nannte die Klägerin eine Baukostensumme von 12 000 DM. Die Bewerbung des Beklagten konnte daher keinen anderen Inhalt haben, als daß er auf der Grundlage eines Preises von 12 000 DM um die Zuteilung eines Grundstücks bat.

Auf dieser Grundlage hat die Klägerin die Zuteilung vorgenommen. Als sie dem Beklagten mit Schreiben vom 12. November 1949 mitteilte, daß ihm das Haus Nr. 1 im Gl. zugeteilt sei, konnte sie nach ihrem Satzungsstande noch nicht, wie das die neue, aber noch nicht gültige Satzung vorsah, den Preis nach den veränderten Verhältnissen berechnen. Gewiß konnte sie mit der Zuteilung des Grundstücks bis zum Wirksamwerden des neuen Statuts warten. Gewiß auch konnte sie, wenn sie die Zuteilung noch während der Geltung der alten Satzung vornahm, zur Bedingung machen, daß die Zuteilung nur nach Maßgabe der neuen Satzung oder späterer Beschlußfassung gelten sollte. Das hat sie aber nicht getan. Sie nahm die Zuteilung zu einer Zeit vor, als noch die alte Satzung maßgebend war und sie zur Berechnung der notwendigen Finanzierung und

zur Werbung neuer Mitglieder noch Richtlinien verwendete, die die Gesamtbaukostensumme mit 12 000 DM angaben und die für jeden Genossen die Ableistung von 2 800 Arbeitsstunden vorsahen und bestimmten, daß die Arbeitsstunde mit einer D-Mark in Ansatz gebracht werde. In dem Beschluß über die Zuteilung und in der Mitteilung davon ist mit keinem Wort zum Ausdruck gebracht, daß die Zuteilung anders als nach Maßgabe der damals geltenden Satzungsbestimmungen und der Richtlinien gemeint sei. Sie kann daher auch nur als nach Maßgabe der damaligen Bedingungen vorgenommen verstanden werden. Es ist unerheblich, ob ein Preis von 12 000 DM noch zu verantworten war oder ob nicht P. Recht hatte, der als Aufsichtsratsmitglied auf der Generalversammlung vom 29. April 1949 erklärt hatte, nach seiner Ansicht würden sich die Baukosten um 4 - 5000 DM erhöhen, und der, nachdem diese Schätzung vom Vorstand als Milchmädchenrechnung abgetan worden war, noch während der Generalversammlung der Klägerin austrat, weil er nicht verantworten zu können glaubte, bei der Beratung der Genossen und derjenigen, die es werden wollten, mit anderen Zahlen als den von ihm berechneten zu operieren. Tatsächlich haben Vorstand und Aufsichtsrat der Klägerin keinerlei Vorbehalt gegenüber dem Beklagten gemacht. Im Gegenteil ist die Klägerin sogar noch nach dem Wirksamwerden des neuen Statuts davon ausgegangen, daß die Abrechnung gegenüber dem Beklagten auf der Grundlage eines Preises von 12 000 DM zu erfolgen habe. Denn sie hat in den Schreiben vom 5. Januar und 23. Februar 1951 die Restschuld des Klägers auf dieser Basis berechnet, ihm am 14. April 1951 zur Erlangung des Arbeitgeberdarlehens bescheinigt, daß sich die Gesamtkosten auf 12 235 DM beliefen, und unter dem 8. Januar 1952 einen Kontoauszug übersandt, der ebenfalls von dieser Zahl ausging.

Schon die Mitteilung, daß dem Beklagten das Haus Nr. 6 im Gl. zugeteilt sei, verpflichtete die Klägerin,

dem Beklagten das Erbbaurecht an diesem Grundstück zu verschaffen. Diese Verpflichtung ergab sich aus der Satzung und der Mitteilung, daß die dafür zuständigen Organe dem Beklagten das Haus Nr. ■ im Gl. ■ vergeben hätten. Die Verpflichtung ist genossenschaftlicher Art und war nicht davon abhängig, daß der im § 12 der alten Satzung vorgesehene Sondervertrag geschlossen wurde. Nachdem die Klägerin dem Beklagten mitgeteilt hatte, daß ihm das Haus Nr. ■ im Gl. ■ zugeteilt sei, hatte sie mit ihm den im § 12 der alten Satzung vorgesehenen Sondervertrag zu schließen (BGHZ 15, 177). Das hatte nach Maßgabe der alten Satzungen und der damaligen Richtlinien zu geschehen, da die Klägerin die Zuteilung während der Geltung dieser Bedingungen vorgenommen hatte, ohne irgendwie zum Ausdruck zu bringen, daß etwas anderes gelten sollte.

Die Revision irrt, wenn sie meint, der Erklärungsinhalt der Zuteilung habe nach dem neuen Statut und im Hinblick auf die durch § 11 Abs 3 DVO WGG festgelegte Verpflichtung von gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften, daß der Preis die Selbstkosten decken muß, verstanden werden müsse. Denn die Änderung des Statuts wurde erst am 27. Dezember 1949 wirksam und die Klägerin wurde erst am 13. Juli 1951 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt, so daß die neue Satzung und die Gemeinnützigkeit der Klägerin nicht automatisch, sondern nur bei entsprechendem Hinweis den Gehalt der am 11. November 1949 vorgenommenen Zuteilung bestimmen konnten.

Die Revision hat auch nicht Recht, wenn sie erwägt, falls der Beklagte eine Zuteilung zu einem Preis von ca. 12 000 DM erwartet habe, habe er sich in einem unbeachtlichen Motivirrtum befunden, denn die Parteien haben die Zuteilung auf der Grundlage angestrebt und vorgenommen, daß der Preis etwa 12 000 DM betragen werde, und dies zum Inhalt ihrer Erklärungen gemacht. Es ist nicht so, daß der Beklagte

eine Zuteilung zu einem Preis von ungefähr 12 000 DM erwartet und die Klägerin den Preis offen gelassen hat. Das kann die Klägerin nach ihren Erklärungen vom 5. Januar, 23. Februar, 14. April 1951 und 8. Januar 1952, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß annimmt, gar nicht gewollt haben. Aber selbst wenn dies der Fall wäre, hätte sie das nicht erklärt, da die Zuteilung nur so verstanden werden kann, wie sie nach dem Inhalt der damals gültigen Satzung und der damals verwendeten Richtlinien verstanden werden konnte.

Bereits durch die Mitteilung der Zuteilung erlangte der Beklagte ein unentziehbares genossenschaftliches Recht auf Übertragung des Erbbaurechts zu den damals geltenden Bedingungen (BGHZ 15, 177 [183]). An diesem Recht konnte sich nichts dadurch ändern, daß ihm die Klägerin dasselbe Grundstück am 25. Juni 1952 erneut, nun aber auf völlig veränderter Grundlage zuteilte.

Das dem Beklagten einmal erwachsene Recht konnte ihm nur mit seiner Zustimmung genommen werden. Unstreitig hat er jedoch dem Beschluß vom 23. Mai 1952 nicht zugestimmt. Die Ansicht der Revision, der Beklagte habe diesem Beschluß widersprechen müssen, verkennt, daß der Beklagte bereits ein unentziehbares Recht auf Übertragung des Erbbaurechts zu den ursprünglichen Bedingungen besaß und daß ein Generalversammlungsbeschluß unwirksam ist, soweit er ein solches Recht verletzt (BGHZ 15, 177 [181]). Es kommt nicht erst darauf an, ob die neue Satzung einen derartigen Beschluß vorsieht oder ob er nur einstimmig gefaßt werden konnte. Unerheblich ist auch, ob er notwendig war, um den Preis den inzwischen gestiegenen Baukosten anzupassen, oder ob er ausgleichen sollte, daß nicht alle Genossen ihre Arbeitsverpflichtung erfüllt hatten und die später erstellten Häuser teurer geworden sind als das Haus des Beklagten.

Die Klägerin ist nicht berechtigt, vom Beklagten 17 000 DM oder gar noch weitere 549,81 DM zu verlangen. Ihre Revision ist daher unbegründet.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Canter Dr. Kuhn Artl Dr. Winkelmann Dr. Haager