

2055 049

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_149/65

URTEIL

Verkündet am

21. Februar 1969
Wüst,
Justizhauptschreiber
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Regierungsinspektors Helmut M [REDACTED]
in B [REDACTED], N [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Siedlergemeinschaft "S [REDACTED]" rechtsfähiger Verein,
gesetzlich vertreten durch den geschäftsführenden Vor-
stand, den 1. Vorsitzenden, Angestellter Alfred S [REDACTED]
in H [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED] und den 1. Schriftführer,
kaufm. Angestellter Ottomar K [REDACTED] in H [REDACTED], Kolonie
S [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 14. Juli 1965 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der beklagte Verein wurde 1957 gegründet mit dem Zweck, im Einvernehmen mit der Stadt H [REDACTED] das Gelände des früheren Standortübungsplatzes V [REDACTED]-Heide in H [REDACTED] B [REDACTED], das in den ersten Nachkriegsjahren wild bebaut und nun vom "Kleingärtnerverein S [REDACTED] e.V." gepachtet und an die Besitzer unterverpachtet war, zu erwerben und an seine Mitglieder nach Erfüllung gewisser Neuparzellierungs- und Sanierungsaufgaben weiter zu übereignen. Nach der Satzung des Beklagten kann Mitglied bei ihm "nur der Pächter einer Parzelle ... im Gebiet des Vereins" werden (§ 3); "die Mitglieder haben das Recht ... auf Übereignung der von ihnen bebauten Parzelle, entsprechend dem Parzellenplan ..." (§ 4 Buchst. a). Der Beklagte hat das Gelände durch Kaufvertrag vom 7. April 1960 zu Eigentum erworben und in der Folgezeit alle (nach der Behauptung des Klägers etwa 300) Parzellen mit Ausnahme der hier eingeklagten Parzelle II/68 an seine Mitglieder oder - in einigen Fällen - an von ihnen benannte dritte Personen veräußert.

- 3 -

Der Kläger, der schon vorher jahrelang dem Vorstand des Kleingärtnervereins angehörte, war von Gründung bis Juni 1960 auch 1. Vorsitzender des Beklagten. Er wohnte seit 1953 in der Kleingärtnerkolonie und hatte dort die Parzelle I/8 gepachtet und mit einem Wohnhaus bebaut. Durch notariellen Vertrag vom 4. März 1961 wurde diese Parzelle vom Beklagten an die durch den Kläger vertretene, etwa 80jährige Schwiegermutter des Klägers, die Witwe D■■■■■, verkauft. 1963 ist Frau D■■■■■ verstorben und vom Kläger kraft Erbvertrags mitbeerbt worden; danach hat der Kläger die Parzelle verkauft und ist weggezogen.

Mit der Klage begehrt der Kläger die Verurteilung des Beklagten, die in derselben Kolonie liegende, unbebaute Parzelle II/68 (= zweiter Seitenweg 68) durch einen Vertrag näher angegebenen Inhalts an ihn zu verkaufen und aufzulassen.

Er behauptet: seine Schwiegermutter sei ursprünglich Pächterin einer anderen Parzelle (I/34) gewesen, im Austausch hiergegen habe sie bei einer Neuparzellierung vom Kleingärtnerverein die umstrittene Parzelle II/68 zugewiesen erhalten und diese durch schriftlichen Vertrag vom 1. Dezember 1959 im Austausch gegen die Parzelle I/8 an ihn (Kläger) gegeben; der Kleingärtnerverein und der beklagte Verein hätten ihm alsdann die Parzelle II/68 als die ihm künftig zu übereignende zugewiesen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.



Entscheidungsgründe:

I.

Eine rechtsgeschäftliche Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück kann grundsätzlich nur im Weg gerichtlicher oder notarieller Beurkundung begründet werden (§ 313 BGB); eine solche liegt hier nicht vor. Die Rechtsprechung des erkennenden Senats hält Ausnahmen von diesem Formerfordernis u.a. für möglich: unter genossenschaftsrechtlichem Gesichtspunkt bei Baugenossenschaften, die sich in ihrer Satzung zur Verschaffung von Eigenheimgrundstücken an ihre Genossen verpflichtet haben (BGHZ 15, 177, 182; 16, 334, 336), sowie auf Grund des Gleichheitssatzes bei grundlosem Ausschluß eines einzigen Siedlers von der Zuweisung ehemaligen Wehrmachtsgeländes an Siedler, die es bebaut haben (BGHZ 29, 76, 80/81).

Das Berufungsgericht erwägt unter diesen beiden Gesichtspunkten auch für den vorliegenden Fall eine Ausnahme von Beurkundungserfordernis, wobei es einen Verein wie den beklagten insoweit einer Baugenossenschaft gleichstellt, jedoch offen läßt, ob die einschlägigen Satzungsbestimmungen (§§ 3, 4) im Sinne des ersten Ausnahmefalles konkret genug sind. Es verneint sowohl den einen wie den anderen Ausnahmefall, weil beim Kläger weder die satzungsmäßigen Zuteilungsvoraussetzungen noch eine Ungleichbehandlung vorlägen: Erfolgt sei eine Zuteilung der umstrittenen Parzelle an den Kläger noch nicht; denn es fehle an einem dahingehenden rechtswirksamen Vorstandsbeschluß des Beklagten. Einen Anspruch auf Zuteilung habe der Kläger deshalb nicht, weil er seine Schwiegermutter ohne ihr Vorwissen als Strohmann

benutzt habe, um in seiner Hand das Eigentum an zwei Parzellen zu vereinigen, von denen er nur die eine bebaut habe, während die andere brach gelegen habe; dies widerspreche dem Sinn und Zweck der Gründung und der Satzung des Beklagten; soweit der Beklagte auch in anderen Fällen an mehrere Mitglieder derselben Familie Parzellen zugeteilt habe, seien diese Fälle mit dem vorliegenden nicht vergleichbar.

II.

Die Revision rügt im wesentlichen Nichterschöpfung des Streitstoffs (§§ 286, 139 ZPO), jedoch ohne Erfolg.

a) Was den vom Berufungsgericht vermißten Vorstandsbeschuß über die Zuteilung des umstrittenen Grundstücks an den Kläger anlangt, so fordert die Satzung des Beklagten zur Beschlußfähigkeit des Vorstands die Anwesenheit von vier Vorstandsmitgliedern; sie fordert ferner die Anfertigung eines von ihnen zu unterzeichnenden Protokolls über die Vorstandsbeschlüsse (§ 7 Abs. 5 Sätze 3 und 4); vertreten wird der Verein durch den 1. Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter und den Schriftführer oder dessen Stellvertreter gemeinsam (§ 7 Abs. 3).

Der Kläger beruft sich zur Bejahung einer den Beklagten bindenden Zuteilung des umstrittenen Grundstücks an ihn auf eine ihm ausgestellte schriftliche Bestätigung vom 4. Februar 1960, wonach er Pächter dieser Parzelle und Mitglied des Beklagten sei und nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten dem Beklagten und der Stadt gegenüber Anrecht auf Eigentumsübertragung habe; das Schriftstück ist vom Kassierer und vom 2. Schriftführer des Beklagten unterzeichnet.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts reicht diese Bescheinigung weder dazu aus, selbst einen Übertragungsanspruch des Klägers zu begründen, noch dazu, das hierfür erforderliche Zustandekommen (mindestens) eines Vorstandsbeschlusses durch vier Vorstandsmitglieder (ohne den Kläger selbst, §§ 34, 28 BGB) zu beweisen.

Dem ist jedenfalls im Ergebnis beizutreten:

Offen bleiben kann, ob die vom Berufungsgericht vermißte Protokollierung eines solchen Beschlusses Wirksamkeitsvoraussetzung ist sowie ob im allgemeinen eine Willenserklärung des Vereins, die gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung von zwei Vorstandsmitgliedern abgegeben wird, ohne Rücksicht darauf wirksam ist, ob ihr eine wirksame Beschlußfassung von vier Vorstandsmitgliedern gemäß Abs. 5 aaO zugrunde liegt. Denn das Schriftstück vom 4. Februar 1960 war nach dem eigenen Vortrag des Klägers in den Tatinstanzen als Bescheinigung für das Bauamt der Stadt H. bestimmt; daß der Beklagte es dem Kläger zu dem Zweck übermittelt habe, einen rechtsgeschäftlichen Willen des Beklagten zu bekunden, hat der Kläger auch in der Revisionsinstanz nicht geltend gemacht. Aus diesem Grunde hält das Berufungsgericht die Bescheinigung ohne Rechtsirrtum für nicht ausreichend, um eine rechtswirksame Zuteilung des umstrittenen Grundstücks an den Kläger darzutun oder wenigstens eine dahingehende - unentkräftete - Vermutung zu begründen.

b) Die Revision rügt hinsichtlich der Verneinung eines solchen Zuteilungsbeschlusses ferner ungenügende Auseinandersetzung mit dem Beweisergebnis und Nichterschöpfung der Beweisanträge.

Aber die Aussage des Zeugen Weiser, der ganze Vorstand sei mit dem Parzellentausch zwischen Kläger und Schwiegermutter einverstanden gewesen, ist entgegen der Meinung der Revision vom Berufungsgericht ausdrücklich gewürdigt worden, nämlich dahin, sie reiche wegen ihrer allgemeinen Fassung zum Nachweis eines wirksamen Vorstandsbeschlusses nicht aus; dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Mit den in sich widersprüchlichen Bekundungen des Zeugen Klostermeier über seine Kenntniserlangung von der von zwei Vorstandsmitgliedern mitunterzeichneten Austauschvereinbarung zwischen Kläger und Schwiegermutter vom 1. Dezember 1959, sowie mit der Aussage des Zeugen, daß der Kläger als Pächter der unstrittenen Parzelle verzeichnet gewesen sei, brauchte sich der Tatrichter unter den gegebenen Umständen nicht ausdrücklich zu befassen (vgl. BGHZ 3, 162, 175). Daß der Kläger für die Parzelle II/68 laufende Zahlungen (Mitgliedsbeiträge, Pacht) leistete, hat das Berufungsgericht ausdrücklich erwähnt (BU S. 23 unten).

c) Über einen Zuteilungsbeschuß des Vorstands hinaus vermißt das Berufungsgericht auch das Vorliegen der satzungsmäßigen Voraussetzungen für eine solche Zuteilung des unstrittenen Grundstücks an den Kläger, und zwar in zweierlei Hinsicht: Sinn und Zweck der Satzung des Beklagten ließen nur die Zuteilung einer einzigen Parzelle und nicht mehrerer Parzellen an dasselbe Mitglied (oder einen Strohmann) zu; und die zuzuteilende Parzelle müsse vom Mitglied bebaut sein (BU S. 22 - 24).

Soweit die Revision darauf abhebt, die Satzung verbiete die Zuteilung mehrerer Parzellen an dasselbe Mitglied nicht, wendet sie sich ohne Erfolg gegen die tat-

richterliche Satzungsauslegung, die ersichtlich das Gegenteil annimmt. Das entspricht dem gesetzlichen Gebot, nicht nur auf den Wortlaut, sondern auf das wirklich Gewollte abzustellen (§ 133 BGB). Da kein Anhaltspunkt dafür vorliegt, daß die Mitglieder des Beklagten über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinaus verstreut ihren Wohnsitz hätten und sich daher die Wirkung der Satzung über die Grenzen eines Oberlandesgerichtsbezirks hinaus erstrecken würde, unterliegt die Satzung des Beklagten nur der beschränkten Nachprüfung im Revisionsverfahren (BGHZ 21, 370, 374). Im übrigen ist die Auslegung des Berufungsgerichts aber auch überzeugend, und der Revisionsangriff enthält in diesem Punkt keine nähere Begründung. Rechtsirrtumsfrei ist auch die Feststellung der Strohmannseigenschaft der Schwiegermutter; daß diese nach Hannover zu übersiedeln beabsichtigte, traf nach der von der Revision angezogenen Bekundung der Zeugin Eels nicht in dem Sinne zu, daß sie auf die umstrittene Parzelle ziehen wollte, sondern in dem Sinne, daß sie zu dieser anderen Tochter in deren Haus ziehen wollte.

Was die Bebauung der umstrittenen Parzelle anlangt, so weist die Revision allerdings zutreffend darauf hin, daß der Kläger im Berufungsverfahren vorgetragen und unter Beweis gestellt hatte: er habe die Parzelle im Hinblick auf die von ihm beabsichtigte Bebauung seit November 1959 tatsächlich bewirtschaftet, nämlich Sträucher umgesetzt, Gartenarbeiten vorgenommen und Mutterboden und Material anfahren lassen; es seien auch Baggerarbeiten und Baustofflieferungen besprochen worden; jetzt (Januar 1965) liege die Parzelle brach. Aber diese behauptete Betätigung erfüllt nach Gegenstand, Umfang und Dauer nicht die Voraussetzungen, die das Oberlandesgericht auf Grund seiner Auslegung der Satzung des Beklagten für einen Übereignungsanspruch begrün-

dende "Bebauung" ersichtlich fordert: nämlich über die Durchführung oder Planung eines Wohngebäudes hinaus auch eine nachhaltige kleingärtnerische Bearbeitung des Grund und Bodens (BU S. 24). Aus diesem Grunde brauchte der Tatrichter die vom Kläger für seine Behauptung angebotenen Beweise nicht zu erheben.

d) Den als übergangen bezeichneten, unter Beweis gestellten Vortrag über die Protokollierung der Jahreshauptversammlungen und über die Kenntnis der Revisoren von der Tauschaktion zwischen Kläger und Schwiegermutter hat der Tatrichter ersichtlich als nicht erheblich angesehen; hierin liegt kein Rechtsirrtum.

Hinsichtlich des über § 139 ZPO eingeführten Neuvortrags der Revision über die geldlichen Aufwendungen des Klägers auf die begehrte Parzelle und die wirtschaftliche Bedeutung des Verkaufs der anderen Parzelle (I/8) ist eine Entscheidungserheblichkeit ebenfalls nicht erkennbar, infolgedessen auch nicht eine versäumte Aufklärungspflicht des Tatrichters.

III.

Da auch im übrigen kein Rechtsirrtum des angefochtenen Urteils zum Nachteil des Revisionsklägers ersichtlich ist, war sein Rechtsmittel mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin	Mattern	Hill
Offterdinger	Dr. Grell	