

ja

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 313

Die Pflicht einer Wohnungsbaugenossenschaft, einem ihrer Genossen ein bestimmtes Grundstück zu verkaufen, kann auf Grund ihrer Satzung in Verbindung mit sonstigen Vorgängen entstehen, ohne daß zuvor eine dem Formerfordernis des § 313 BGB entsprechende Vereinbarung getroffen wurde.

BGH, Urt. v. 18. Mai 1973 - V ZR 15/71 - OLG Köln

LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V~~4~~R 15/71

URTEIL

Verkündet am

18. Mai 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft K [REDACTED]
eGmbH in K [REDACTED], A [REDACTED] A [REDACTED]-Straße [REDACTED], vertreten durch
die Vorstandsmitglieder Bundestagsabgeordneter Josef M [REDACTED],
Kaufmann Heinz A [REDACTED] und Bankkaufmann i.R. August W [REDACTED],
ebenda, als Rechtsnachfolgerin der bisherigen Beklagten
Gemeinnützige Eigenheim- und Wohnungsbaugenossenschaft
"K [REDACTED]" eGmbH in K [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

1. den Steuersekretär a.D. Peter Josef D [REDACTED] ,
 2. die Ehefrau Margit D [REDACTED] geb. K [REDACTED] ,
- beide in K [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Mai 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Dr. Grell und von der Mühlen für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 6. August 1970 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die ursprünglich verklagte, inzwischen durch Verschmelzung in der jetzigen Beklagten aufgegangene Gemeinnützige Eigenheim- und Wohnungsbaugenossenschaft "K [REDACTED]" (im folgenden weiterhin als Beklagte bezeichnet) errichtete ausgangs der fünfziger Jahre in K [REDACTED] als Gruppenbauvorhaben im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues 28 Wohnhäuser nebst 16 Garagen, um sie, wie in ihrer Satzung vorgesehen, als Kaufeigenheime an ihre Mitglieder zu übertragen. Am 15. Dezember 1956 schloß der Erstkläger, der der Beklagten als Genosse angehört, mit ihr einen Kapitalansammlungsvertrag mit dem Ziel des Erwerbs eines der zu errichtenden Kaufeigenheime; in dem Vertrag war der spätere Abschluß eines notariell oder gerichtlich zu beurkundenden "Träger-Bewerber-Vertrages" vorgesehen, durch

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

welchen den klagenden Eheleuten die Anwartschaft auf den Erwerb eines Kaufeigenheims eingeräumt und dessen Nutzung bis zur Eigentumsübertragung überlassen werden sollte. Nach Fertigstellung des Hauses R[REDACTED]straße [REDACTED] wies die Beklagte im Sommer 1958 die Kläger in dieses ein, und sie bewohnen es seither mit ihrer Familie. Um dieselbe Zeit wurden auch die übrigen Häuser des Gruppenbauvorhabens von Mitgliedern der Beklagten bezogen.

Während die Beklagte mit diesen anderen Hausinhabern im Juli 1960 die vorgesehenen Träger-Bewerber-Verträge schloß und ihnen Ende 1963 die Häuser zu Eigentum übertrug, verweigerte sie den Klägern hinsichtlich des Anwesens R[REDACTED]straße [REDACTED] den Abschluß solcher Vereinbarungen. Grund für die Weigerung waren Streitigkeiten, zu denen es zwischen den Parteien in den Jahren 1959 und 1960 gekommen war, weil die Beklagte über eine zunächst den Klägern zugedacht gewesene Garage anderweitig verfügt hatte. Sie schloß den Erstkläger, der im Zusammenhang hiermit gegen ihre Geschäftsführung in Eingaben an Behörden und sonstige Dienststellen unwahre und schwerwiegende Vorwürfe erhob, wegen dieses Verhaltens als Genossen aus. Der Erstkläger machte demgegenüber geltend, er sei zu der fraglichen Zeit infolge krankhafter querulatorischer Veranlagung vorübergehend schuldunfähig gewesen, und erwirkte in einem Vorprozeß der Parteien, der durch drei Instanzen geführt wurde, die rechtskräftige Feststellung, daß sein Ausschluß aus der Genossenschaft unwirksam sei. Nachdem inzwischen die Wohnungs- und Eigenheimwünsche aller übrigen Genossen befriedigt worden sind, ist das von den Klägern bewohnte Haus das einzige

Kaufeigenheim der Beklagten, über das sie noch nicht verfügt hat; weitere Neubauten werden von ihr nicht mehr geplant.

Die Kläger halten die Beklagte für verpflichtet, ihnen das Haus zu veräußern. Sie haben von ihr mit der Klage vor dem Landgericht in erster Linie die Auflassung des Grundstücks und hilfsweise den Abschluß eines entsprechenden schuldrechtlichen Vertrages begehrt. Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie beruft sich auf das Fehlen einer formgültigen Vereinbarung und meint im übrigen, weder auf Grund ihrer Satzung noch aus sonstigen Gründen gehalten zu sein, mit den Klägern einen Träger-Bewerber-Vertrag abzuschließen; dies sei ihr nicht zuzumuten, weil die Kläger sich als ungeeignete Bewerber erwiesen hätten und insbesondere der Erstkläger nicht nur durch sein genossenschaftsschädigendes Verhalten in den Jahren 1959 und 1960 ihre, der Beklagten, Existenz gefährdet habe, vielmehr auch wegen seiner querulatorischen Veranlagung den Anspruch ihrer sämtlichen Genossen auf ungestörtes Wohnen ständig bedrohe. Die Beklagte hat im Lauf des Rechtsstreits hilfsweise den Rücktritt von dem Kapitalansamlungsvertrag erklärt.

Das Landgericht hat, unter Klageabweisung im übrigen, die Beklagte verurteilt, mit den Klägern als Kaufanwärtern einen Träger-Bewerber-Vertrag gemäß amtlichem Muster abzuschließen. Die Berufung der Beklagten gegen dieses Urteil ist zurückgewiesen worden; auf die Anschlußberufung der Kläger hat das Oberlandesgericht zugleich das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Beklagte zur Abgabe

der Erklärungen verurteilt, die von ihrer Seite erforderlich seien für den Abschluß eines Kaufvertrages mit den Klägern zur Übertragung des streitigen Kaufeigenheims; der Inhalt des abzuschließenden Vertrages wird in der Formel des Berufungsurteils im einzelnen bezeichnet. Mit ihrer Revision verfolgt die jetzige Beklagte, die nach der letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz Rechtsnachfolgerin der bisherigen Beklagten geworden ist, den Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Ob die Kläger, wie sie das in erster Instanz getan haben, unmittelbar auf Auflassung des streitigen Kaufeigenheims klagen können oder ob ein solches Begehren einen in der Form des § 313 BGB geschlossenen Veräußerungsvertrag voraussetzen würde, an dem es bisher fehlt, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß auf sich beruhen lassen (vgl. zu dieser Frage das Urteil des Senats vom 21. April 1972, V ZR 42/70, LM BGB § 313 Nr. 53 = NJW 1972, 1189 = WM 1972, 685, das allerdings einen besonders gearteten Sachverhalt betraf). Denn soweit das landgerichtliche Urteil den Auflassungsanspruch abgewiesen hat, ist es von den Klägern nicht angefochten worden, so daß dieser Anspruch im Berufungsrechtszug nicht mehr zur Entscheidung stand. Vielmehr ging es dort und geht es auch jetzt im Revisionsverfahren allein um das Bestehen oder Nichtbestehen einer Verpflichtung der

Beklagten, mit den Klägern unter Einhaltung jener Form einen schuldrechtlichen Vertrag abzuschließen, auf Grund dessen sie alsdann von ihren Vertragspartnern dazu angehalten werden kann, ihnen das umstrittene Anwesen zu Eigentum zu übertragen. Daß es hierfür, entgegen der Meinung des Landgerichts, keines sogenannten Träger-Bewerber-Vertrages mehr bedarf, wie er in einem früheren Stadium des Bauvorhabens - bis zur Schlußabrechnung - sinnvoll gewesen wäre, sondern daß unter den jetzigen Umständen nur noch ein regelrechter, auf Grundstücksübereignung gerichteter Kaufvertrag in Betracht kommt, steht außer Streit. Die Entscheidung spitzt sich daher auf die Frage zu, ob den Klägern ein Recht auf den Abschluß eines derartigen Vertrages zusteht.

Das Oberlandesgericht hat dies bejaht. Es entnimmt eine dahingehende Verpflichtung der Satzung der beklagten Genossenschaft und erblickt insbesondere in deren Weigerung, mit den Klägern die zum Erwerb des Kaufeigenheims erforderlichen Verträge abzuschließen, einen Verstoß gegen ihre satzungsmäßige Pflicht zur Gleichbehandlung aller Genossen. Die Schwierigkeiten, die ihr der Erstkläger bei den Auseinandersetzungen zu Beginn des Jahres 1960 bereitet habe, hätten auf einem vorübergehenden, krankheitsbedingten Fehlverhalten beruht, dessen Wiederholung nicht zu befürchten sei, und sie daher nicht berechtigt, die Kläger von den Leistungen auszuschließen, die den eigentlichen Sinn und Zweck der Mitgliedschaft darstellten. Da es sich bei den Klägern um "geeignete Bewerber" im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (§§ 55, 56) handele, müsse der Ausgleich, den sie wegen der ihnen zuteil ge-

wordenen ungleichen Behandlung zu beanspruchen hätten, im Abschluß eines Kaufvertrages über das Hausgrundstück R[REDACTED]straße [REDACTED] bestehen, das von Anfang an für sie vorgesehen gewesen, nach ihren Sonderwünschen gebaut und seit Fertigstellung von ihnen bewohnt worden sei und das ihnen, wären die Streitigkeiten nicht dazwischen gekommen, in gleicher Weise, wie das mit den Häusern der übrigen Genossenschaftsmitglieder geschah, zum 31. Dezember 1963 übereignet worden wäre.

2. Die Revision rügt Verletzung des § 313 BGB: Diese Vorschrift brauche nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats auch bei öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau, wenn ein Kaufvertrag über ein Kaufeigenheim nicht notariell beurkundet worden sei, keinen Billigkeits-erwägungen zu weichen (Bezugnahme auf LM BGB § 313 Nr. 24 und 37, wie auf NJW 1965, 812). Lasse aber das Gebot der Rechtssicherheit eine Anerkennung formnichtiger Grundstücksveräußerungsverträge auf dem Umweg über Treu und Glauben nicht zu, dann dürfe dies erst recht nicht "durch eine Hintertür auf dem Wege der Überspannung eines gar nicht bestehenden Gleichheitsgrundsatzes" geschehen; denn dadurch würde der das gesamte Liegenschaftsrecht beherrschende Formzwang ausgeschaltet.

Indessen geht es hier, was die Revision verkennt, nicht um § 313 BGB. Dieser schreibt für einen Vertrag, durch den sich jemand zur Übertragung von Grundstückeigentum verpflichtet, notarielle Beurkundung vor; fehlt es daran, so ist der Vertrag nichtig (§ 125 Satz 1 BGB). Bei den von der Revision angeführten Entscheidungen des

Senats lagen solche formnichtigen Verträge vor, und den Gegenstand des Streits bildete dort jeweils die Frage, ob der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) es ausnahmsweise gebiete, die Vertragspartner gleichwohl an den getroffenen Vereinbarungen festzuhalten. In dem jetzt zu entscheidenden Fall dagegen wird nicht auf Erfüllung eines der Beurkundung entbehrenden Grundstücksveräußerungsvertrages geklagt. Die Kläger - die mit ihrer Prozeßführung erst den Abschluß eines formgültigen Kaufvertrages herbeizuführen trachten - stützen ihr Begehren nicht auf den lange zurückliegenden Kapitalansammlungsvertrag vom Dezember 1956; Klagegrundlage ist die Satzung der Beklagten in Verbindung mit späteren Vorgängen im Rahmen des Gruppenbauvorhabens. Entfällt mithin eine Anwendung des § 313 BGB schon mangels eines Vertrages, den man notariell hätte beurkunden können, so kommt noch hinzu, daß die genannte Formvorschrift nach ihrem insoweit zweifelsfreien Inhalt nur für solche Vereinbarungen gilt, durch die eine Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, erst neu geschaffen werden soll; wenn hingegen eine Übereignungspflicht bereits vorher und aus einem anderen, selbständigen Rechtsgrunde besteht, ist für § 313 BGB kein Raum (Palandt/Heinrichs, BGB 32. Aufl. § 313 Anm. 2 b). Gerade darum, ob dies hier der Fall sei, geht der Streit der Parteien. Die Kläger halten die Beklagte auf Grund der Satzungsbestimmungen, insbesondere des darin (§ 12 Abs. 1) ausgesprochenen Prinzips der Gleichbehandlung aller Genossen, für verpflichtet, ihnen zu dem umstrittenen Kaufeigenheim zu verhelfen. Falls sich diese Ansicht als unzutreffend erweisen sollte, wäre die Klage abzuweisen, ohne

daß es dabei auf die Formvorschrift des § 313 BGB ankäme.

3. Ohne Grund rügt die Revision, das Berufungsgericht habe aus der satzungsmäßigen Verpflichtung der beklagten Genossenschaft, ihre sämtlichen Mitglieder gleich zu behandeln, falsche Schlüsse gezogen. Sie meint, es würde gerade auf eine Verletzung dieser Pflicht hinauslaufen, wenn innerhalb eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens allein den Klägern entgegen § 313 BGB das Sonderrecht zuerkannt würde, trotz Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Form ein bestimmtes Anwesen zu Eigentum zu erwerben. Das Interesse gleichmäßiger Behandlung aller Bundesbürger erheische, daß hier eine Berufung auf den Gleichheitsgrundsatz nicht zulässig sei, weil alle anderen Genossenschaftsmitglieder dem gesetzlichen Formzwang unterlägen.

Die Rüge ist jedoch schon deshalb nicht stichhaltig, weil hinsichtlich des auf Abschluß eines formgültigen Kaufvertrags gerichteten Klagebegehrens, wie oben dargelegt (Nr. 2), kein Anwendungsfall des § 313 BGB vorliegt. Im übrigen wird von der Revision übersehen, daß auch die übrigen an dem Gruppenbauvorhaben in K [REDACTED] beteiligten Genossenschaftsmitglieder, die inzwischen sämtlich das Eigentum an den von ihnen seit 1958 bewohnten Häusern erlangt haben, bis zum Juli 1960 noch keine notariell beurkundeten Verträge über ihre Kaufeigenheime in Händen hatten; wenn die Beklagte sich dann ihnen gegenüber zum Abschluß derartiger Verträge bereit fand, während sie den klagenden Eheleuten als einzigen Bewerbern dies verweigerte, wurden damit die Kläger schlechter behandelt als alle anderen.

4. Die Revision vermißt in der Satzung der Beklagten Bestimmungen, aus denen sich ein Anspruch der Kläger gerade auf das hier streitige Kaufeigenheim herleiten lasse. Das Oberlandesgericht ist jedoch an Hand der einschlägigen Satzungsbestimmungen, die im angefochtenen Urteil näher erörtert werden, mit Recht zu einem gegenteiligen Ergebnis gelangt. Es verweist insbesondere auf § 12 Abs. 2 Buchst. a der Satzung, worin allen Mitgliedern ausdrücklich das Recht zugesprochen wird, ein Siedlungshaus als Eigenheim zu erwerben, und führt dazu unter Bezugnahme auf BGHZ 31, 37 aus, eine solche Satzungsbestimmung einer gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft sei kein bloßes "Programm", sie begründe vielmehr Ansprüche der Genossen; auch entsprächen die §§ 2 Abs. 2, 12 Abs. 2 Buchst. a und 13 Abs. 1 der Satzung genau den in jener Entscheidung des Bundesgerichtshofes abgehandelten Satzungsbestimmungen. Was den bereits erwähnten Grundsatz der Gleichbehandlung aller Mitglieder in § 12 Abs. 1 angeht, so gilt er nach der Auffassung des Berufungsrichters nicht nur für die Mitgliedschaftsrechte, sondern auch für solche Rechte und Pflichten, die sich aus der Inanspruchnahme von Genossenschaftsleistungen ergäben (unter Hinweis auf BGH LM GenG § 18 Nr. 2 und das einschlägige Schrifttum zum Genossenschaftsgesetz). Da der hiernach den Klägern für ihre Benachteiligung gegenüber den übrigen Genossen gebührende Ausgleich sich aus Rechtsgründen nicht dadurch erreichen lasse, daß den anderen die übereigneten Hausgrundstücke wieder genommen würden, bleibe nur die Möglichkeit, die Kläger auf den selben Stand "anzuheben", den ihre Mitbewerber erlangt hätten; ihr Ausgleichsanspruch konkretisiere sich unter

den gegebenen Umständen auf den Abschluß eines Kaufvertrages über das Hausgrundstück R[REDACTED]straße [REDACTED] zu den Bedingungen, zu denen es am 31. Dezember 1963 verkauft worden wäre.

Der Senat, der die Auslegung einer Genossenschafts-satzung frei nachzuprüfen vermag (BGHZ 9, 279; 15, 177, 183), tritt dem Berufungsgericht bei. Zweifel nach der Richtung, ob bereits eine ausreichende "Konkretisierung" des Erwerbsrechts der Kläger gerade auf das streitige Kauf-eigenheim vorliege, könnten allenfalls aus dem Grunde bestehen, weil in der höchstrichterlichen Rechtsprechung der - nicht der Formvorschrift des § 313 BGB unterliegende - Erwerb eines klagbaren genossenschaftlichen Anspruchs auf Verschaffung eines bestimmten Eigenheims zumeist noch an die weitere Voraussetzung geknüpft worden ist, daß die zuständigen Genossenschaftsorgane die Über-lassung des Grundstücks an den betreffenden Genossen satzungsgemäß beschließen und ihm den Beschluß mitteilen (RGZ 110, 241, 246; 126, 218; 147, 201; 156, 213, 215 f; BGHZ 15, 177). Daran fehlt es hier, und die Organe der Beklagten haben auch nicht die in § 27 Buchst. d vorge-sehenen allgemeinen "Grundsätze für die Veräußerung von Siedlungshäusern als Eigenheime" aufgestellt (vgl. S. 3 des Landgerichtsurteils). Aber der vorliegende Fall weist die Besonderheit auf, daß die Beklagte ihre Ab-sicht, das Haus R[REDACTED]straße [REDACTED] niemand anderem als gerade den Klägern zuzuteilen, unmißverständlich und für jedermann erkennbar zum Ausdruck gebracht hat. Laut tatrichterlicher Feststellung hatte sie es von Anfang an für die Kläger vorgesehen und bei dem Bau die von ihnen geäußerten Sonderwünsche berücksichtigt. Als das

Gebäude im Sommer 1958 fertiggestellt war, wies sie die Kläger darin ein, und diese bewohnen es seither ohne Unterbrechung. Im Berufungsurteil wird ferner mit Recht darauf abgestellt, daß der Erstkläger der einzige Genosse ist, dessen Eigenheimwunsch noch nicht erfüllt wurde, und daß das streitige Haus das einzige ist, über das die Beklagte noch nicht verfügt hat. Wenn das Oberlandesgericht unter den geschilderten Umständen angenommen hat, die eingetretene Ungleichheit lasse sich "hinsichtlich des Objekts vollständig beheben", begegnet diese Beurteilung keinen tatsächlichen oder rechtlichen Bedenken.

5. Mit der - vom Landgericht bejahten - Frage, ob die Beklagte auch kraft Gesetzes, also unabhängig von ihren Satzungsbestimmungen, verpflichtet war, mit den Klägern den begehrten Kaufvertrag abzuschließen, weil nämlich das Zweite Wohnungsbaugesetz dem Bauherrn im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau unter gewissen Voraussetzungen einen entsprechenden Abschlußzwang auferlegt (§ 56), brauchte sich das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus nicht zu befassen, und der erkennende Senat, der diesen Standpunkt teilt, sieht sich ebenfalls nicht dazu veranlaßt. Wenn gleichwohl im angefochtenen Urteil geprüft wurde, ob die Kläger etwa im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes als ungeeignete Bewerber anzusehen seien oder ob ein in ihrer Person oder in ihren Verhältnissen liegender wichtiger Grund die Beklagte berechtigt haben würde, den Abschluß eines Kaufvertrages mit ihnen abzulehnen (vgl. §§ 55, 56 Abs. 1 des Gesetzes), ist das, wie der Zusammenhang der Urteilsbegründung erkennen läßt, ersichtlich unter dem

Gesichtswinkel geschehen, ob der Beklagten zuzumuten wäre, das Kaufeigenheim jemandem zu überlassen, der den vom Gesetzgeber an einen Bewerber gestellten Mindestanforderungen nicht genügt. Die Prüfung, die der Berufsrichters demgemäß vorgenommen hat, ist indessen zu dem Ergebnis gelangt, daß den Klägern weder die erforderliche Eignung fehle noch daß in ihrer Person oder in ihren Verhältnissen ein wichtiger Ablehnungsgrund bestehe.

a) Die Revision greift diese Urteilsausführungen an und rügt Nichtberücksichtigung des unter Beweis gestellten Vortrags der Beklagten, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse des Erstklägers sich nach dem Ende des Jahres 1963 verbessert hätten und er infolgedessen jetzt wegen Überschreitens der gesetzlichen Einkommensgrenze (§ 25 des Gesetzes) nicht mehr zu dem durch das Zweite Wohnungsbaugesetz begünstigten Personenkreis gehöre (Berufungsbegründung S. 2). Das Berufungsgericht hat sich jedoch mit diesem Einwand auseinandergesetzt und rechtsfehlerfrei dazu ausgeführt, bedeutsam sei lediglich, ob zu der Zeit, als über die Geeignetheit der Bewerber zu entscheiden war, ein Grund bestanden habe, den Klägern im Unterschied zu anderen Genossen den Erwerb eines Kaufeigenheims zu verweigern; das sei nicht der Fall, da unstreitig zu dieser Zeit das Einkommen der Kläger nicht über der maßgeblichen Grenze gelegen habe.

b) Die Revision beanstandet ferner, daß das Berufungsgericht in den Auseinandersetzungen, zu denen es Anfang des Jahres 1960 zwischen den Parteien gekommen ist, keinen die ungleiche Behandlung der Kläger rechtfertigenden wichtigen Grund erblickt hat. Ihre zahlreichen, größtenteils verfahrensrechtlichen Rügen zu diesem Punkt vermögen jedoch in der Würdigung, die das angefochtene Urteil den damaligen Vorgängen hat zuteil werden lassen, keinen Rechtsfehler aufzuzeigen. Laut tatrichterlicher Feststellung entsprang die Handlungsweise des Erstklägers einer lediglich vorübergehenden, in jenem Zeitpunkt allerdings bis zur Geisteskrankheit gesteigerten "Querulanz", wobei sich indessen seine krankhaften Reaktionen auf das akute Stadium des Streites um die Garage beschränkt hätten; seither sei nichts Auffallendes mehr vorgekommen. Ein solches vorübergehendes krankheitsbedingtes Fehlverhalten wiege nicht schwer genug, um daraus eine erhebliche Einschränkung der genossenschaftlichen Rechte herzuleiten. Lasse sich auch nach dem ärztlichen Gutachten im Vorprozeß der Parteien die Möglichkeit, daß erneut eine querulatorische Entwicklung einsetze und sich störend für die Beklagte und ihre übrigen Mitglieder auswirke, nicht ausschließen, so liege sie doch nicht besonders nahe, zumal wenn man die seitherige, ohne derartige Zwischenfälle verlaufene Entwicklung berücksichtige. Eine Störung des Friedens innerhalb der Siedlungsgruppe, wie die Beklagte sie befürchte, sei in den nunmehr 12 Jahren des Bestehens der Gruppe überhaupt nicht aufgetreten, so daß für diesen Bereich die Gefahr noch geringer zu veranschlagen sei als für die Beziehungen unmittelbar zwischen den Parteien.

Was die Revision hiergegen ins Feld führt, läuft auf den verfahrensrechtlich unzulässigen Versuch hinaus, den Sachverhalt anders zu würdigen als der Tatrichter (§ 561 Abs. 2 ZPO). Entgegen ihrem Vorbringen hat dieser sich nicht mit der Verneinung eines Schuldvorwurfs gegenüber dem Erstkläger begnügt, sondern zugleich die Frage, ob für die übrigen Genossen der Siedlungsgruppe eine Teilnahme der Kläger an der Siedlung unzumutbar wäre, geprüft und mit Erwägungen, die keinen Rechtsirrtum erkennen lassen, verneint. Eine objektive Gefahr, daß die Kläger sich in die beabsichtigte Wohngemeinschaft nicht einfügen und die Mitgenossen gefährden könnten, besteht nach den getroffenen Feststellungen nicht. Die Urteilsausführungen bieten auch keinen Anhaltspunkt dafür, daß dem Berufungsgericht der Unterschied zwischen den Voraussetzungen für einen Ausschluß wegen genossenschaftsschädigenden Verhaltens und denen für die Ausübung genossenschaftlicher Rechte verborgen geblieben sei. Das in das Wissen des Stadtkämmerers M. gestellte Verhalten des Erstklägers war unerheblich, weil es zeitlich lange zurückliegt. Mit dem Gutachten der Universitäts-Nervenklinik Köln vom 27. April 1964 hat der Tatrichter sich auseinandergesetzt; daß ihm, um daraus sowie aus der späteren Entwicklung die richtigen Schlüsse ziehen zu können, die nötigen Kenntnisse gefehlt hätten und er deshalb ein weiteres Sachverständigengutachten hätte einholen müssen, kann der Revision unter den hier vorliegenden Umständen nicht zugegeben werden (BGH Urteile vom 30. Mai 1969, VI ZR 201/68, NJW 1969, 1898, 1899, vom 4. Juli 1969, V ZR 188/67, WM 1969, 1209, 1210 f, und vom 4. Dezember 1970, V ZR 79/68, S. 14). Nicht ersichtlich

ist, wieso der Umstand, daß der Erstkläger nach der - bestrittenen - Behauptung der Beklagten nicht mehr mit Aufgaben des Luftschutzes betraut sein mag, gegen seine Geeignetheit als Kaufeigenheimbewerber sprechen sollte. Darüber, daß es sich bei ihm um eine "uner- kennbar geisteskranke bzw. schizophrene oder schizothyme Persönlichkeit" handele, ist in den Tatsacheninstanzen nichts festgestellt worden.

6. Auf den von der Beklagten am Ende des Schriftsatzes vom 7. Februar 1969 "rein vorsorglich" erklärten und auf Seite 5 f des Schriftsatzes vom 22. Juni 1970 "vorsorglich wiederholten" Rücktritt vom Kapitalansamm-lungsvertrag der Parteien, da die Kläger ihre Eigen-leistungen nicht voll erbracht hätten, brauchte das Be-rufungsgericht schon deshalb nicht einzugehen, weil jeder Sachvortrag über Fälligkeit und Mahnung des angeb-lich ausstehenden Betrages (§ 284 BGB) sowie darüber fehlte, ob die Beklagte den Klägern zum Nachholen der Leistung eine Frist gesetzt und Annahmeverweigerung angedroht hat (§ 326 BGB).

7. Da die erhobenen Rügen somit nicht durchgreifen und das Berufungsurteil auch keinen sonstigen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Dr. Grell

Rothe

von der Mühlen

Mattern