

satzungsmäßigen Ziele. Sie handle auch im Einvernehmen mit dem für sie zuständigen Prüfungsverbande, dem allein die Revision und Kontrolle über die Verwendung ihrer Mittel zustehe. Diese würden im vorliegenden Falle aus dem laufenden Konto entnommen und bis zum Wiederverkäufe als laufende Posten verbucht. Der Erwerb des Grundstücks sei nötig geworden, da die frühere Eigentümerin in der Bundesrepublik Wohnung genommen habe. Der Kläger sei nicht Genossenschaftsmitglied. Der von ihm gestellte Antrag auf Erwerb der Mitgliedschaft durch Übertragung der Genossenschaftsanteile der früheren Eigentümerin sei vom Vorstand der Verklagten abgelehnt worden. Die Behauptungen des Klägers über vergebliche Kaufangebote oder Zuweisung von Kaufinteressenten bestreitet die Verklagte, ebenso auch, daß sie ihm erklärt habe, gegen den beabsichtigten Kauf sei nichts einzuwenden.

Das Bezirksgericht hat u. a. Beweis erhoben durch Beiziehung einer Auskunft des Prüfungsverbandes der Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften und durch Vernehmung des Hans S. als Zeugen. Die Auskunft des Prüfungsverbandes lautet dahin, daß das Vorkaufsrecht der Verklagten zustehe, da die Verordnung über die Umbildung der Wohnungsbaugenossenschaften vom 14. März 1957 keine Veränderungen der bestehenden Eintragungen im Grundbuch vorsehe, und daß der Verklagten die Zustimmung zum Rückkauf des Grundstücks unter der Bedingung erteilt werde, daß der An- und Verkauf gleichzeitig durchgeführt wird, so daß Mittel der Genossenschaft nicht eingesetzt zu werden brauchten.

Mit Urteil vom 3. Juni 1960 hat das Bezirksgericht die Klage kostenpflichtig abgewiesen.

Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, der Auffassung des Klägers, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei infolge Umbildung der Verklagten als nichtig anzusehen, könne nicht gefolgt werden. Zwar sei der An- und Verkauf von Häusern nicht Aufgabe der Verklagten, sondern nur der Bau von Häusern auf genossenschaftlicher Grundlage zur Beseitigung des Wohnungsmangels. Das für die Verklagte geltende Musterstatut sehe auch keine Mittel zum Ankauf von Häusern vor. Es gehe jedoch nicht an, die Verklagte hinsichtlich der Ausübung des rechtswirksam begründeten Vorkaufsrechts schlechter, zu stellen als jeden beliebigen Bürger. Es sei nicht Sache des Gerichts, die Verwendung der Mittel der Verklagten nachzuprüfen, da dies eine Angelegenheit der innergenossenschaftlichen Demokratie sei, in die das Gericht nicht eingreifen dürfe. Wie die Auskunft des Prüfungsverbandes ergebe, habe dieser grundsätzlich seine Zustimmung zum Rückkauf des Grundstücks erteilt unter der Bedingung, daß der An- und Verkauf gleichzeitig durchgeführt werde. Dazu habe die Verklagte vorgetragen, daß sie das Haus sofort wieder an ein im Hause wohnendes Genossenschaftsmitglied verkaufen wolle. Auch dem Hilfsantrag des Klägers sei der Erfolg zu versagen. Für die Annahme, daß die Verklagte ihr Recht zur Ausübung des Verkaufs verwirkt habe, fehle es an jedem Anhalt.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger trist- und formgerecht Berufung eingelegt, die jedoch zurückgewiesen wurde.

Aus den G r ü n d e n :

Der Berufung des Klägers war der Erfolg zu versagen. Der in dieser Sache in Erscheinung tretende Widerspruch beruht darauf, daß der Kläger, ein schwerbeschädigter Mann (Grundbuch-Hauptsachbearbeiter), das an sich menschlich verständliche Interesse verfolgt, sich eine im Verhältnis zu seinem bisherigen Wohnort günstiger gelegene städtische Wohnung zu verschaffen. Dieses Ziel aber verfolgt er auf einem gesellschaftlich nicht zu billigen Wege, nämlich mit dem Streben nach einem unberechtigten Vorrang vor den von der Verklagten, einer nunmehr sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaft, satzungsgemäß zu befriedigenden Wohnbedürfnissen und unter Einmischung in die innergenossenschaftliche Demokratie. In Überschätzung seiner persönlichen Interessen versucht er so, den Anspruch der Verklagten, mittels eines ihr zustehenden Vorkaufsrechts ein ihr früher zu Eigentum gehöriges Grundstück zur Erfüllung genossenschaftlicher Zwecke wieder an sich zu ziehen, zu vereiteln. Damit kann er jedoch gegenüber dem im Ergebnis zutreffenden erst-

instanzlichen Urteil nicht durchdringen, zumal er sich über wesentliche Rechtsfragen unverkennbar im Irrtum befindet.

Allerdings hätte sich das Bezirksgericht nicht damit begnügen sollen, die in jedem Falle von Amts wegen zu prüfende Sachberechtigung des Klägers lediglich stillschweigend zu bejahen, sondern hätte, um die Anwendbarkeit des § 256 ZPO auf den vorliegenden Fall klarzustellen, wenigstens kurz darlegen sollen, daß der Kläger zur Erhebung der Feststellungsklage mit den angekündigten Sachanträgen legitimiert ist, obwohl zwischen ihm und der Verklagten ein Rechtsverhältnis nicht besteht und auch nicht entstehen würde, wenn der Klage stattgegeben werden müßte. Der erkennende Senat billigt die Auffassung, daß grundsätzlich mit der Klage aus § 256 ZPO auch die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines zwischen dem Verklagten und einem Dritten bestehenden Rechtsverhältnisses begehrt werden kann, vorausgesetzt allerdings* daß der Kläger ein rechtliches Interesse an dieser Feststellung nachzuweisen vermag. Das aber ist im vorliegenden Falle zu bejahen, da der Bestand des vom Kläger mit der Grundstückseigentümerin Frau S. geschlossenen Kaufvertrages in der Tat davon abhängt* ob die Verklagte von ihrem Vorkaufsrecht der Frau S. gegenüber rechtswirksam Gebrauch gemacht hat.

Dies bejaht auch der erkennende Senat entgegen den dagegen vom Kläger gerichteten Angriffen.

Dem Bezirksgericht ist in Übereinstimmung mit der Auffassung des Prüfungsverbandes der Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften dahin beizutreten, daß das für die Rechtsvorgängerin der Verklagten rechtswirksam begründete und auf die Verklagte übergegangene Vorkaufsrecht auch nach der Umbildung bestehen geblieben ist. Die Verklagte ist daher durch keinerlei anzuerkennende Gründe gehindert, von diesem Rechte gegenüber dem Kaufvertrage vom 15. Januar 1960 Gebrauch zu machen.

An sich kann die Geltendmachung eines begründeten Anspruchs — abgesehen von dem hier nicht in Betracht kommenden Falle der Schikane (§ 226 BGB) — niemals gesetzwidrig sein. Hinfällig ist vor allem der Einwand, die Geltendmachung des Vorkaufsrechts durch die Verklagte verstoße gegen das im § 514 BGB enthaltene Verbot seiner Übertragung auf Dritte. Abgesehen davon, daß diesem Verbot nur eine relative Bedeutung zukommt, so daß sich nach § 135 Abs. 1 BGB darauf nur die Verpflichtete, Frau S., berufen könnte, kann von einer Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts deswegen keine Rede sein, weil die Verklagte davon ja nur in ihrem eigenen Interesse Gebrauch macht, nämlich um einem ihrer Mitglieder,, der Frau Rosa S., ihre Wohnung unter Aufrechterhaltung des Vorkaufsrechts zu sichern. Im übrigen ist die Entscheidung darüber, ob die Verklagte von ihrem Vorkaufsrecht gegenüber dem Vertrage vom 15. Januar 1960 Gebrauch machen wollte, allein Sache ihrer Organe, also eine Angelegenheit der innergenossenschaftlichen Demokratie.

Mit Unrecht glaubt der Kläger auch, daß die Verklagte an der Ausübung ihres Rechtes verhindert sei, weil ihr die zum Erwerbe des Grundstückes erforderlichen Mittel weder nach § 6 der Umgebungsverordnung vom 14. März 1957 (GBl. J S. 200) aus dem unteilbaren Fonds noch nach § 11 des Musterstatuts aus ihren laufenden Einnahmen zur Verfügung ständen. Abgesehen davon, daß die Verklagte durch diese Vorschriften nicht gehindert wird, Veränderungen in dem Bestände ihres Grundstückes vorzunehmen oder auch vormals ihr gehörige, nach der vor der Umbildung geltenden Satzung an Genossen zu Eigentum überlassene Grundstücke für genossenschaftliche Zwecke im Wege des Vorkaufs wieder an sich zu ziehen, ist es allein Sache der innergenossenschaftlichen Demokratie, die Bereitstellung der im gegebenen Falle dafür erforderlichen