

Vorstand bzw. die Vereinbarung der Nutzungsgebühr durch Beschlußfassung der Mitgliederversammlung für erforderlich halten, kann aus den angeführten Gründen nicht gefolgt werden.

Der Nutzungsvertrag bedarf auch nicht der Schriftform. Allerdings ist, worauf auch Penig (a.a.O., S. 91) hinweist, der Klarheit wegen und auch im Hinblick auf etwa auftretende Streitigkeiten über Vertragsabmachungen zu empfehlen, den Vertrag schriftlich abzuschließen. Wenn Röder fa.a.O., S. 22) ausführt, daß der Nutzungsvertrag schriftlich abzuschließen ist, so wird nicht angenommen, daß er damit zum Ausdruck bringen will, daß dies Erfordernis seiner Rechtswirksamkeit ist. Sollte er jedoch diese Auffassung vertreten, so könnte ihm nicht gefolgt werden. Weder durch das Musterstatut noch durch das individuelle Statut der Verklagten ist die Schriftform für Nutzungsverträge vorgeschrieben. Aus allgemeinen Erwägungen, mögen sie es auch wünschenswert erscheinen lassen, kann aber ein solches Erfordernis schon der Rechtssicherheit für die Vertragspartner wegen nicht hergeleitet werden.

Der von den Parteien schriftlich formulierte, vom damaligen Vorsitzenden und einem Vorstandsmitglied der Verklagten am 12. September 1963 und vom Kläger am 25. September 1963 Unterzeichnete Nutzungsvertrag ist allerdings nicht rechtswirksam geworden. Hier fehlt die nach dem Vertrage vorausgesetzte Zustimmung der Mitgliederversammlung. Zwar ist zweifelhaft, ob die Bedingung der Wirksamkeit des Vertrages in der an seinem Ende — nach den Unterschriften — befindlichen Formulierung:

„Die Mitgliederversammlung hat am..... diesen Nutzungsvertrag bestätigt.

R., den.....

.....  
(Vorsitzender)“

gesehen werden könnte, und zwar auch dann, wenn diese Bemerkung bereits zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrages durch den Kläger angebracht war. Das Erfordernis der Zustimmung ergibt sich jedoch aus § 6 des Vertrages, wonach die Nutzungsgebühr auf Grund des Beschlusses der Mitgliederversammlung vom..... monatlich 600 M beträgt. Wenn aber die Festlegung der Höhe der Nutzungsgebühr durch Beschluß der Mitgliederversammlung erfolgen sollte, so fehlt mangels Beschlußfassung über die Hauptverpflichtung der Verklagten dem gesamten Vertrage die Wirksamkeit, abgesehen davon, daß im vorliegenden Verfahren nur über die Höhe der Nutzungsvergütung gestritten wird.

War aber hiernach die Zustimmung der Mitgliederversammlung Bedingung der Wirksamkeit des Vertrages, so bedurfte es einer ausdrücklichen konkreten Meinungsäußerung hierzu in der Mitgliederversammlung. Das bedeutet, daß allen in der Versammlung anwesenden Mitgliedern Gelegenheit gegeben ist, klar zu erkennen, um was es geht und worüber sie eine Entschliebung treffen sollen. Es kann daher entgegen der Auffassung des Klägers eine Zustimmung nicht darin gesehen werden, daß die Mitgliederversammlung jeweils die Jahresabrechnung bestätigt habe und in den der Abrechnung zugrunde liegenden Unterlagen die Zahlungen von monatlich 600 M enthalten gewesen seien, und auch nicht darin, daß mehr oder weniger alle oder die meisten Mitglieder von der Zahlung der Nutzungsgebühr in dieser Höhe Kenntnis gehabt hätten.

Die Unwirksamkeit des Nutzungsvertrages vom 12./25. September 1963 bedeutet aber entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts nicht, daß nunmehr für die

Folgezeit hinsichtlich der Nutzung der Produktions- und Lagerräume des Klägers durch die Verklagte ein vertragsloser Zustand eingetreten ist. Es ist zwar der schriftliche Vertrag mit seinen konkreten Regelungen nicht zustande gekommen. Es lief und läuft aber der durch mündliche Abmachungen bzw. durch schlüssiges Verhalten seit 1958 zustande gekommene Vertrag mit einer Nutzungsvergütung von 600 M weiter.

Dieser Vertrag wäre nur dann nichtig, wenn er gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) oder gegen die rechtlich-moralischen Anschauungen unserer Werktätigen verstieße (§138 BGB). Das trifft nicht zu. Für eine solche Prüfung käme nur die Höhe des Nutzungsentgeltes in Betracht. Zunächst ist zu bemerken, daß das Nutzungsentgelt ebenso wie z. B. der Pachtpreis für gewerbliche Räume und Anlagen nicht durch die Preisstelle der zuständigen Verwaltungsorgane festgesetzt wird, wie z. B. der Mietbetrag für Wohnungen. Die Höhe des Nutzungsentgeltes unterliegt grundsätzlich der vertraglichen Vereinbarung zwischen den Beteiligten. Das ist hier geschehen. Die Unwirksamkeit der Vereinbarung des Nutzungsentgeltes würde nur dann zu bejahen sein, wenn Leistung und Gegenleistung in einem groben Mißverhältnis stünden. Davon kann hier keine Rede sein. Das Oberste Gericht hat ein solches Mißverhältnis in einem Falle angenommen, in dem der Mietwert einer Wohnung 10 M betrug und auf Grund der Forderung des Vermieters ein Mietzins von 25 M vereinbart worden war, dieser also das Zweieinhalbfache des Mietwertes betrug (OGZ Bd. 1 S. 19 ff.). Im vorliegenden Falle dagegen ist von sachkundigen Verwaltungsorganen, insbesondere dem Rat des Bezirks — abgesehen davon, daß, wie bereits ausgeführt, eine amtliche Festsetzung nicht erfolgte —, erklärt worden, daß die Höhe der Nutzungsvergütung von 600 M monatlich preisrechtlich nicht zu beanstanden ist.

Eine andere Rechtslage ergibt sich auch nicht in Anbetracht der Tatsache, daß die Verklagte die Kosten der laufenden Unterhaltung der Produktions- und Lagerräume trägt. Dies ist ebenfalls durch langjährige Übung Inhalt des Nutzungsvertrages geworden und entspricht auch durchaus der Praxis bei derartigen Nutzungsverträgen wie auch bei Pachtverträgen. Die oben erwähnten Stellungnahmen des Rates des Bezirks, wonach in der Vereinbarung eines monatlichen Nutzungsentgeltes von 600 M kein Preisverstoß liegt, sind in Kenntnis dieser Tatsache abgegeben worden. Die Verklagte hat in ihrer Aufstellung vom 7. Dezember 1967 die Instandsetzungskosten für die Jahre 1959 bis 1967 mit rd. 43 000 M angegeben. Es braucht nicht geprüft zu werden, wie weit die hiergegen vom Kläger vorgebrachten Einwendungen im einzelnen berechtigt sind. Aus der Aufstellung selbst ergibt sich jedoch bereits, daß ein erheblicher Teil dieser Kosten nicht für die laufende Instandhaltung, sondern für bauliche, dem Produktionszweck der Verklagten dienende Erweiterungen aufgewendet wurde.

Selbst wenn aber bei objektiver Betrachtung das vereinbarte monatliche Nutzungsentgelt von 600 M unter Berücksichtigung der Übernahme der laufenden Instandhaltung durch die Verklagte etwas überhöht wäre, so würde die Überhöhung keinesfalls ein solches Maß erreichen, daß sie die Nichtigkeit der Vereinbarung gemäß § 138 BGB zur Folge hätte. Das würde auch dann nicht der Fall sein, wenn ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung weniger erfordert als der der bereits zitierten Entscheidung des Obersten Gerichts (OGZ Bd. 1 S. 19 ff.) zugrunde liegende Fall, in dem der vereinbarte Mietzins das Zweieinhalbfache des Mietwertes betrug.

Unter diesen Umständen kann die Verklagte nicht ein-