

Zivilrecht

§ 17 Abs. 2 AWG-VO; § 81 ZGB; Abschn. VII Ziff. 2, 3 AWG-MSt.

1. Bestehen zwischen der AWG und einem Mitglied unterschiedliche Auffassungen darüber, ob durch eine Erklärung des Mitglieds die AWG-Mitgliedschaft beendet worden ist, so ist im Streitfall diese Willenserklärung durch das Gericht auszulegen.

2. Für die Kündigung eines Vertrags als einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung kommt es auf den eindeutig erklärten Willen desjenigen Vertragspartners an, der die Erklärung abgibt, nicht aber auf die Auffassung des anderen Vertragspartners, dem die Erklärung zugegangen ist.

Daher wird eine auslegungsbedürftige Erklärung eines AWG-Mitglieds nicht dadurch zu einer Kündigung der Mitgliedschaft, daß das Mitglied der von der AWG vorgenommenen Auslegung dieser Erklärung nicht unverzüglich widersprochen hat.

3. Die Kündigung eines Vertrags kann Rechtswirkungen erst für einen Zeitpunkt nach ihrem Zugang beim anderen Vertragspartner auslösen.

4. Will ein AWG-Mitglied wegen Übernahme einer Tätigkeit an einem anderen Ort ohne Einhaltung einer Frist aus der AWG ausscheiden, ist davon auszugehen, daß die Mitgliedschaft erst dann beendet wird, wenn das Mitglied die AWG-Wohnung geräumt hat.

5. Solange die AWG-Mitgliedschaft nicht beendet ist, kann das AWG-Mitglied bei Arbeitsplatzwechsel in eine am neuen Arbeitsort befindliche Wohnungsbaugenossenschaft übertreten.

OG, Urteil vom 25. November 1986 - 2 OZK 33/86.

Der Verklagte, Mitglied einer Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (Klägerin), teilte dieser am 20. Dezember 1984 schriftlich mit: „Betr. Rückgabe der AWG-Wohnung.—Hierdurch teile ich mit, daß ich nach E. verzogen bin und die AWG-Wohnung nur noch so lange benötige, bis Arbeitsplatzwechsel und Eheschließung vollzogen sind. Aus diesem Grunde hat die AWG-Wohnung für mich nur den Charakter einer Nebenwohnung. Teilen Sie mir bitte umgehend den Nachmieter mit. Ich hätte einiges mit ihm zu klären, was die Räumung der Wohnung beschleunigen könnte.— H. W.“

Dieses bei der Klägerin am 2. Januar 1985 eingegangene Schreiben wurde von ihr als Kündigung der AWG-Mitgliedschaft zum 31. Dezember 1984 angesehen. Diese Auffassung hat die Klägerin dem Verklagten mit Schreiben vom 14. Januar 1985 mitgeteilt.

Ende Februar 1985 hat der Verklagte seinen AWG-Nutzungsvertrag bei der Klägerin abgegeben, ohne jedoch die Wohnung zu räumen. Mit Schreiben vom 8. April 1985 hat er beantragt, seine Mitgliedschaft auf die AWG an seinem neuen Arbeitsort umzuschreiben. Diese AWG hat die Klägerin ersucht, entsprechend den Richtlinien des AWG-Prüfungsverbandes die Mitgliedschaft umzuschreiben. Das hat die Klägerin abgelehnt, da sie der Auffassung ist, der Verklagte sei bereits seit dem 1. Januar 1985 nicht mehr AWG-Mitglied.

Die Klägerin hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, die AWG-Wohnung zu räumen.

Das Kreisgericht hat den Verklagten nach dem Klageantrag verurteilt.

Gegen dieses Urteil hat der Verklagte Berufung eingelegt und vorgetragen: Er habe keine Kündigung der AWG-Mitgliedschaft ausgesprochen, sondern lediglich angekündigt, die Wohnung wegen Arbeitsplatzwechsels und beabsichtigter Eheschließung aufgeben zu wollen. Er sei nach wie vor Mitglied der Klägerin. Eine Kündigung hätte allenfalls zum Ende des Jahres 1985 erfolgt sein können. Seine Forderung auf Übertragung seiner Mitgliedschaft einschließlich erbrachter Eigenleistungen auf die AWG am neuen Arbeitsort sei daher berechtigt.

Der Verklagte hat beantragt, das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Das Bezirksgericht hat die Berufung abgewiesen und zur Begründung dargelegt: Es sei davon auszugehen, daß die AWG-Mitgliedschaft des Verklagten beendet ist, da er der mit Schreiben der Klägerin vom 14. Januar 1985 erfolgten Bestätigung des Austritts zum 31. Dezember 1984 nicht widersprochen habe. Erst im April 1985 habe er die Umschrei-

bung der Mitgliedschaft auf die AWG am neuen Arbeitsort angestrebt. Da der Verklagte die strittige AWG-Wohnung ohne Rechtsgrund nutze, habe ihn das Kreisgericht berechtigt zur Räumung verurteilt.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Zutreffend sind die Gerichte davon ausgegangen, daß es sich um eine zivilrechtliche Streitigkeit zwischen der Klägerin und einem Genossenschaftsmitglied handelt, über die gemäß § 17 Abs. 2 der VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG-VO) vom 21. November 1963 i. d. Neufassung vom 23. Februar 1973 (GBl. I Nr. 12 S. 109) die Gerichte zu entscheiden haben.

Den Gerichten ist ferner zuzustimmen, daß der von der Klägerin auf § 33 Abs. 2 ZGB gestützte Räumungsanspruch eine Beendigung der Mitgliedschaft des Verklagten voraussetzt. Da im vorliegenden Fall unterschiedliche Auffassungen der Prozeßparteien darüber bestehen, ob mit der Erklärung des Verklagten vom 20. Dezember 1984 seine Mitgliedschaft zum 31. Dezember 1984 beendet worden ist oder ob der Verklagte weiterhin Mitglied geblieben ist, war die vom Verklagten abgegebene Willenserklärung durch die Gerichte zu überprüfen und auszulegen.

Das Bezirksgericht hat bei der Prüfung nicht beachtet, daß eine Kündigung der Mitgliedschaft, die weitreichende und einschneidende Folgen für das Mitglied hat — beispielsweise die Verpflichtung zur unverzüglichen Räumung der Genossenschaftswohnung, den Wegfall der einem Mitglied auf Grund erbrachter eigener Leistungen gewährten Vergünstigungen, den Verlust des Anspruchs auf die erarbeiteten Eigenleistungen — eine eindeutige Willenserklärung des Mitgliedes voraussetzt.

Der Verklagte hat eine solche eindeutige Willenserklärung nicht abgegeben. Er hat vielmehr in gesellschaftlich anerkannter Weise vorab angekündigt, daß er die Wohnung wegen des im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Eheschließung erfolgten Arbeitsplatzwechsels aufgeben will. Ähnlich ist auch die im Februar 1985 erfolgte Rückgabe des schriftlichen Nutzungsvertrags zu werten. Entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts wird die Erklärung des Verklagten auch nicht dadurch zu einer Kündigung der Mitgliedschaft, daß er der von der Klägerin vorgenommenen Auslegung nicht unverzüglich widersprochen hat. Für eine Kündigung als einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung kommt es auf den eindeutig erklärten Willen des Vertragspartners an, der die Erklärung abgibt, nicht jedoch auf die Auffassung des anderen Vertragspartners, dem die Erklärung zugegangen ist.

Die von der Klägerin vertretene Rechtsauffassung stimmt auch nicht mit dem AWG-Musterstatut (AWG-MSt) vom 23. Februar 1973 (GBl. I Nr. 12 S. 112) überein, das spezielle Regelungen für die Fälle enthält, in denen ein Genossenschaftsmitglied wegen Arbeitsplatzwechsels die Genossenschaftswohnung nicht mehr benötigt. Gemäß Abschn. VII Ziff. 2 AWG-MSt können Mitglieder — in Abweichung von der aus anderen Gründen gemäß Abschn. VII Ziff. 1 vorgesehenen fristgemäßen Kündigung zum Jahreschluß, die spätestens bis 30. November des betreffenden Jahres dem Vorstand vorliegen muß — bei Übernahme einer Tätigkeit an einem anderen Ort ohne Einhaltung einer Frist aus der Genossenschaft ausscheiden. In solchen Fällen ist jedoch davon auszugehen, daß die Mitgliedschaft nicht beendet wird, bevor das Mitglied die Wohnung geräumt hat. Der Auffassung der Klägerin, die Mitgliedschaft des Verklagten sei durch seine am 2. Januar 1985 der AWG zugegangene Erklärung vom 20. Dezember 1984 beendet worden, könnte somit bereits deshalb nicht gefolgt werden, weil er keineswegs gewillt war, die Wohnung bereits bis zu diesem Zeitpunkt zu räumen, und auch in der Folgezeit wegen des Scheiterns der beabsichtigten Eheschließung und der damit zusammenhängenden vorgesehenen anderweitigen Wohnraumversorgung nicht ausgezogen ist.

Einem Mitglied, das wegen Aufnahme einer Arbeit an einem anderen Ort die Genossenschaftswohnung aufgibt, steht ein berechtigtes Interesse und das Recht zu, die durch eigene Leistungen und durch die Mitgliedschaft erworbenen Ver-