Urteilskopf

89 II 138

23. Urteil der I. Zivilabteilung vom 19. März 1963 i.S. Siedlungsgenossenschaft "Am Schanzweg" gegen Buess und Mitbeteiligte, sowie Siedlungsgenossenschaft "Donnerbaum" gegen Diriwächter.
Regeste (de):
Genossenschaftsrecht.

Frage der Zulässigkeit der Statutenbestimmung einer Siedlungsgenossenschaft, wonach ein Mitglied nur beim Verkauf der Liegenschaft an einen der Genossenschaft beitretenden Erwerber austreten kann.

Art. 850 OR bezieht sich lediglich auf die Uebertragung der Mitgliedschaft (Erw. 3).

Begriff der übermässigen Erschwerung des Austritts, Art. 842 Abs. 3 OR (Erw. 4).

Tragweite des Gebots der Gleichbehandlung der Mitglieder, Art. 854 OR (Erw. 5).

Austritt aus wichtigen Gründen, Art. 843 Abs. 2 OR (Erw. 7).

Regeste (fr):
Droit des sociétés coopératives.

Statuts d'une société coopérative d'habitations; licéité de la clause selon laquelle un membre ne peut quitter la société que si le fonds est vendu à un acquéreur qui y entre.

L'art. 850 CO n'a trait qu'au transfert de la qualité d'associé (consid. 3).

Quand l'exercice du droit de sortie est-il rendu onéreux à l'excès? (art. 842 al. 3 CO; consid. 4).

Portée de l'égalité entre associés (art. 854 CO; consid. 5).

Sortie fondée sur de justes motifs (art. 843 al. 2 CO; consid. 7).

Regesto (it):
Diritto delle società cooperative.

Statuto di una società cooperativa d'abitazioni; ammissibilità di una disposizione secondo la quale un socio può recedere dalla società soltanto all'atto della vendita del fondo a un acquirente che si fa socio.

L'art..850 CO si riferisce unicamente al trasferimento della qualità di socio (consid. 3).

Nozione di recesso "eccessivamente oneroso", art. 842 cpv. 3 CO (consid. 4).

Portata dell'uguaglianza tra i soci, art. 854 CO (consid. 5).

Recesso per gravi motivi, art. 843 cpv. 2 CO (consid. 7).

Sachverhalt ab Seite 139

BGE 89 II 138 S. 139

A.- 1. Im Jahre 1950 wurde in Muttenz die Bau- und Wohngenossenschaft "Donnerbaum" gegründet mit dem Zweck, für ihre Mitglieder preiswerte Einfamilienhäuser zu erstellen. Sie baute auf dem von ihr erworbenen Land 72 Einfamilienhäuser in Reihen, mit einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungs-Anlage für die ganze Siedlung; ferner wurden zwei gemeinschaftliche Spielplätze erstellt. Die Genossenschaft verkaufte die Häuser zu den Selbstkostenpreisen an Interessenten, die mit dem Erwerb Mitglied der Genossenschaft wurden. So erwarb Robert Diriwächter am 18. Juni 1951 ein 5 1/2 Zimmer-Eckhaus zum Preis von Fr. 68'453. - für Boden und fertiges Haus. Nach dem Verkauf der sämtlichen 72 Parzellen mit den darauf erstellten Häusern verblieben lediglich noch die Heizungs- und Warmwasserzentrale, die Spielplätze und der Weg um diese herum im Eigentum der Genossenschaft. Diese änderte am 23. September 1955 ihren Namen in

BGE 89 II 138 S. 140

"Siedlungsgenossenschaft Donnerbaum" und gab sich neue Statuten, die als Zweck in erster Linie den Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen bezeichnen (§ 2 Abs. 1 der Statuten). Als weitere Zweckbestimmung nennen die Statuten sodann in § 2 Abs. 2 den Anschluss der Siedlungsgenossenschaft "Am Schanzweg" an die Fernheizung und Warmwasserversorgung der Genossenschaft "Donnerbaum". 2. Die im Jahre 1954 gegründete Siedlungsgenossenschaft "Am Schanzweg" bezweckt nach Art. 2 ihrer Statuten "die Erstellung und Instandhaltung gesunder und preiswerter Einfamilienhäuser zu fördern". Als Mittel zur Erreichung dieses Zweckes bezeichnet Art. 4 lit. d "die Regelung der Benützung und des Unterhalts der von der Bau- und Wohngenossenschaft "Donnerbaum" erstellten und im gemeinsamen Gebrauch stehenden Spielplätze, Fernheizung und zentralen Warmwasserversorgung...". Sie erstellte 18 Häuser, die an die gemeinsamen Anlagen angeschlossen wurden. Auch diese Häuser wurden zum Selbstkostenpreis verkauft. Ernst Haegele, Frau Dr. Gubler und Otto Buess erwarben je eines derselben. 3. Nach den Statuten der beiden Genossenschaften wird die Mitgliedschaft durch den Kauf eines von der Genossenschaft erstellten Hauses erworben. Der Käufer bleibt Genossenschaftsmitglied, solange er Eigentümer der Liegenschaft ist. Beim Verkauf der Liegenschaft hat der Verkäufer die Mitgliedschaft dem Käufer zu überbinden. Diese Verpflichtung ist im Grundbuch vorgemerkt, so dass der Käufer mit dem Erwerb des Hauses Mitglied der Genossenschaft wird. Mit dem Verkauf erlischt die Mitgliedschaft des Verkäufers. Genossenschafter, die nicht Eigentümer eines Genossenschaftshauses sind, können unter Einhaltung einer Kündigungsfriest von 6 Monaten aus der Genossenschaft austreten (Statuten der Siedlungsgenossenschaft "Donnerbaum" § 6, 7 und 10, der Genossenschaft "Am Schanzweg" Art. 4 und 10). 4. Die an die Heizung und Warmwasserversorgung angeschlossenen

BGE 89 II 138 S. 141

90 Häuser der beiden Siedlungen sind durch Leitungen im Boden und in den Kellergeschossen in mehreren Kreisläufen mit der auf einer Parzelle der Genossenschaft "Donnerbaum" erbaut zentralen Anlage verbunden. Die Durchleitungsrechte sind durch Grunddienstbarkeiten auf den einzelnen Grundstücken gesichert. Die Betriebs- und Unterhaltskosten für die Heizungs- und Warmwasseranlage werden jährlich auf die angeschlossenen Grundstücke verlegt; überdies haben die Eigentümer jährliche Amortisationsbeiträge an die Kos-

ten der Erstellung der Anlage zu leisten. Grössere Aufwendungen für Unterhalt oder Verbesserung der Anlage müssen von den Generalversammlungen der beiden Genossenschaften beschlossen werden. Die Siedlungsgenossenschaft "Donnerbaum" war aus der in ihrem Eigentum stehenden Anlage per 30. Juni 1960 noch mit Fr. 52'816.–belastet. 5. Die heutigen Kläger Diriwächter, Haegele, Frau Dr. Gubler und Buess erklärten Ende 1959 den Austritt aus ihrer Genossenschaft, ohne jedoch ihre Grundstücke an Dritterwerber zu verkaufen, auf welche die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft gemäss den Statuten hätte übergehen können. Die beiden Genossenschaften lehnten diese Austrittserklärungen ab unter Hinweis darauf, dass nach den Statuten ein Austritt nur bei gleichzeitigem Verkauf der Liegenschaften und Eintritt des Erwerbers in die Genossenschaft zulässig sei.

B.- Mit Klage vom 1. Juni 1960 stellten die vier Kläger das Rechtsbegehren, es sei festzustellen, dass sie in rechtsgültiger Weise per 30. Juni 1960 den Austritt aus ihrer Siedlungsgenossenschaft erklärt hätten und somit ab 1. Juli 1960 nicht mehr Mitglieder derselben seien. Die beiden beklagten Genossenschaften beantragten Abweisung der Klagen.

C.- Das Bezirksgericht Arlesheim wies mit Urteil vom 4. Juli 1961 die Klage aller vier Kläger ab.

D.- Das Obergericht des Kantons Basel-Landschaft

hob mit Urteil vom 6. März 1962 den Entscheid der ersten Instanz auf und stellte in Gutheissung der Klage fest, dass die Kläger den Austritt aus den beklagten Genossenschaften erklärt hätten und seit 1. Januar 1961 nicht mehr Mitglieder derselben seien.

E.- Gegen dieses Urteil legten die beiden beklagten Genossenschaften Berufung an das Bundesgericht ein mit dem erneuten Antrag auf Abweisung der Klagen. Die Kläger beantragen Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Entscheides.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. (Prozessuales)...

2. Nach Art. 828 OR ist die Genossenschaft eine körperschaftlich organisierte Personenverbindung, "die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt". Im Hinblick auf diese gesetzliche Begriffsumschreibung ist vorerst eine Klarstellung darüber geboten, worin der von den beiden beklagten Genossenschaften verfolgte wirtschaftliche Zweck besteht. Die Genossenschaft "Donnerbaum" war ursprünglich eine Baugenossenschaft mit dem Zweck, für ihre Mitglieder gesunde und preiswerte Einfamilienhäuser zu erstellen und damit ihre soziale Wohlfahrt zu fördern. Seit der Beendigung der Bauzeit und der Umgestaltung in eine Siedlungsgenossenschaft bezweckt die Genossenschaft "den möglichst vorteilhaften Betrieb und Unterhalt der durch sie erstellten und in ihrem Besitz befindlichen gemeinschaftlichen Anlagen" sowie "die Gewährung des Anschlussrechtes an die Fernheizung und Lieferung von Warmwasser an die Siedlungsgenossenschaft "Am Schanzweg"". § 3 der Statuten zählt dann die zur Erreichung des Zweckes in Aussicht genommenen Massnahmen auf. Diese bestehen im möglichst

günstigen Einkauf und rationellen Verbrauch der zum Betrieb der Fernheizungs- und Warmwasseranlage

BGE 89 II 138 S. 143

notwendigen Betriebsstoffe; in der fachgemässen Wartung dieser Anlagen; in der Ausübung der Aufsicht über die gemeinsamen Spielplätze und Wege, sowie in der Ausführung der zu ihrer Pflege notwendigen Arbeiten. Die Statuten der Genossenschaft "Am Schanzweg" nennen in Art. 2 als Zweck die Förderung der Erstellung und Instandhaltung gesunder und preiswerter Einfamilienhäuser. Als Mittel zur Erreichung dieses Zweckes bezeichnet Art. 4 lit. d unter anderm "die Regelung der Benutzung und des Unterhalts der von der Bau- und Wohngenossenschaft "Donnerbaum" erstellten und im gemeinsamen Gebrauch stehenden Spielplätze, Fernheizungsanlage und zentralen Warmwasserversorgung, sowie allfälliger weiterer gemeinsamer Anlagen". Aus diesen Bestimmungen ist ersichtlich und wird auch von den Klägern ausdrücklich anerkannt, dass seit der Beendigung der Bauzeit der wesentliche Zweck der beiden Genossenschaften in der Verwaltung, im Betrieb und im Unterhalt der gemeinsamen Anlagen, namentlich der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung, besteht. Die Kosten werden nach einem bestimmten Verteiler auf die Mitglieder der beiden Genossenschaften verlegt, und diese haben auch Beiträge an die Tilgung der aus dem Bau der gemeinschaftlichen Anlagen herrührenden Kapitalschuld zu leisten, die noch rund Fr. 50'000. - beträgt.
Für die Erreichung dieses Zwecks eines rationellen Betriebs der gemeinsamen Anlagen besteht nur Gewähr, wenn die Beteiligung aller Liegenschaften der beiden Siedlungen gesichert ist. Denn der Anschluss anderer Häuser kommt gemäss Feststellung der Vorinstanz praktisch nicht in Betracht, und die bestehenden Freiflächen, insbesondere die Spielplätze, können nicht überbaut werden, da sonst die nach den baugesetzlichen Vorschriften höchstzulässige Überbauungsdichte überschritten würde. Das Ausscheiden einzelner Liegenschaften aus dem Gemeinschaftswerk hätte somit ein entsprechendes Ansteigen des Anteils der verbleibenden Genossenschafter an den allgemeinen Unkosten

BGE 89 II 138 S. 144

zur Folge. Dadurch würde die Erreichung des Genossenschaftszweckes stark gestört, ja beim Austritt einer grösseren Zahl von Mitgliedern könnte sie sogar gänzlich verunmöglicht werden, weil die auf die verbleibenden Liegenschaften entfallenden Kostenanteile unerschwinglich hoch ausfallen würden und insbesondere die für den Weiterbetrieb der gemeinsamen Heizungs- und Warmwasseranlage erforderlichen langfristigen Aufwendungen für grössere Reparaturen und Verbesserungen sich nicht mehr aufbringen liessen. Damit wäre das ganze Gemeinschaftswerk in seiner Existenz bedroht. Dieser Gefahr soll vorgebeugt werden durch die streitigen Statutenbestimmungen, wonach der Käufer eines von der Genossenschaft erstellten Hauses Genossenschaftsmitglied bleibt, solange er Eigentümer des Hauses ist, und aus der Genossenschaft nur austreten kann bei gleichzeitigem Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten, der an seiner Stelle Mitglied der Genossenschaft wird. Diese in den Statuten der beiden beklagten Genossenschaften vorgesehene Ordnung ist vom Standpunkt der Genossenschaft, bezw. der Gesamtheit aller Mitglieder aus betrachtet zweifellos zweckmässig, da durch sie der Mitgliederbestand der Genossenschaft gesichert wird. Es bleibt jedoch zu prüfen, ob sie im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorschriften über das Genossenschaftsrecht zulässig ist.

3. Die Beklagten glauben, die Zulässigkeit dieser Ordnung aus Art. 850 OR ableiten zu können. a) Diese Bestimmung bezieht sich indessen ausschliesslich auf die Übertragung der Mitgliedschaft. Dies erhellt einwandfrei aus der Systematik des Gesetzes, namentlich aus den Randtiteln zu Art. 849/50. Der Randtitel zu Art. 849 bestimmt unter "E. Übertragung der Mitgliedschaft" in "I. Im Allgemeinen", dass die Abtretung eines

Genossenschaftsanteils oder die Übertragung einer Urkunde über die Mitgliedschaft den Erwerber nicht ohne weiteres zum Genossenschafter machen, sondern dass es hiefür noch eines Aufnahmebeschlusses durch die Genossenschaft bedarf.

BGE 89 II 138 S. 145

Damit wird der Grundsatz der Unübertragbarkeit der Mitgliedschaft aufgestellt, wie dies dem Wesen der Genossenschaft als einer Personenvereinigung entspricht. In Art. 850 wird dann unter dem Randtitel "II. Durch Übertragung von Grundstücken oder wirtschaftlichen Betrieben" bestimmt, dass die Statuten die Mitgliedschaft vom Eigentum an einem Grundstück abhängig machen (Abs. 1) und diesfalls vorschreiben können, dass mit der Veräusserung des Grundstücks die Mitgliedschaft ohne weiteres auf den Erwerber übergehe (Abs. 2). Im Gegensatz zu der in Art. 849 OR aufgestellten allgemeinen Regel bedarf es somit bei den Eigentümer-Genossenschaften im Sinne des Art. 850 OR keines besonderen Aufnahmebeschlusses für den Liegenschaftserwerber, sondern die Mitgliedschaft geht ohne weiteres, automatisch, auf ihn über. Art. 850 will also lediglich eine Ausnahme vom Grundsatz der Unübertragbarkeit der Mitgliedschaft zulassen. Wie sodann Art. 850 Abs. 3 ausdrücklich bestimmt, ist eine statutarische Vorschrift, die für den Fall der Veräusserung des Grundstücks den Übergang der Mitgliedschaft vorsieht, für den Erwerber der Liegenschaft nur wirksam, wenn sie im Grundbuch vorgemerkt ist. Fehlt eine solche Vormerkung, so kann also der bisherige Eigentümer die Liegenschaft verkaufen, ohne dem Erwerber die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft zu überbinden, wie es nach den Statuten seine Pflicht wäre. Erst durch die grundbuchliche Vormerkung der statutarischen Vorschrift des in Art. 850 Abs. 2 umschriebenen Inhalts tritt der automatische Übergang der Mitgliedschaft auf den Erwerber des Grundstücks ein. Durch diese Vormerkung erlangt die durch die Statuten begründete schuldrechtliche Verpflichtung des Mitgliedes, das Grundstück nur unter gleichzeitiger Übertragung der Mitgliedschaft zu veräussern, dingliche Wirkung in dem Sinne, dass sie nicht nur den ursprünglich Verpflichteten trifft, sondern den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Die an sich schuldrechtliche Verpflichtung des ursprünglichen Mitglieds erhält

BGE 89 II 138 S. 146

damit den Charakter eines sogenannten subjektivdinglichen Rechts, einer obligatio propter rem oder Realobligation (vgl. HAAB, Sachenrecht, Einleitung N. 54; LIVER, Sachenrecht, Einleitung N. 148 ff.; JOST, Die Realobligationen als Rechtsinstitut, S. 60 ff., insbes. S. 91 Ziff. 8; DESCHENAUX, Obligatio propter rem, in Festschrift für Gutzwiller, S. 737 f. Ziff. 6). b) Dass Art. 850 OR lediglich eine Ausnahme vom Grundsatz der Unübertragbarkeit der Mitgliedschaft darstellt, wird auch durch die Entstehungsgeschichte der Bestimmung bestätigt. Das OR von 1881/1911 enthielt keine dem heutigen Art. 850 entsprechende Bestimmung. Art. 684 aoR schrieb vor, dass jedem Genossenschafter der Austritt freistehe und ein statutarisches Verbot des Austritts wie auch ein vertragsmässiger Verzicht auf denselben ungültig seien. Aus der Erwägung, dass das Recht auf freien Austritt im Recht der Persönlichkeit verwurzelt sei und darum nach dem Zweck des Art. 684 OR das Interesse des Genossenschaftsmitglieds an uneingeschränkter Bewegungsfreiheit den Interessen der Genossenschaft überzuordnen sei, wurde dann in der Rechtsprechung angenommen, nicht nur ein absolutes Verbot des Austrittes, sondern auch jede erhebliche Erschwerung desselben müsse als ungültig betrachtet werden. Demgemäss erklärte das Bundesgericht in BGE 37 II 420 f. die Auferlegung eines Austrittsgeldes durch die Statuten als unzulässig. In BGE 45 II 658 sodann wurde es als unstatthaft bezeichnet, das Mitglied einer Käsereigenossenschaft durch die Statuten beim Verkauf seines Heimwesens zur Überbindung der Mitgliedschaft auf den Käufer zu verpflichten. BGE 55 II 125 ff. endlich verneinte die Gültigkeit der in den Statuten einer Baugenossenschaft enthaltenen Bestimmung, wonach der Austritt eines Genossenschafters nur bei Verkauf des Hauses an einen der Genossenschaft beitretenden Käufer erfolgen könne und überdies der Zustimmung des Vorstandes bedürfe.

Immerhin wurde in allen diesen Entscheiden ein

BGE 89 II 138 S. 147

Vorbehalt in dem Sinne angebracht, dass eine selbst erhebliche Erschwerung des Austritts zulässig sein könne, wenn sie durch den Genossenschaftszweck geradezu vorausgesetzt werde. Diese Rechtsprechung wurde namentlich von seiten der landwirtschaftlichen Genossenschaften angefochten. Diese verlangten, dass bei der im Wurfe befindlichen Revision des OR eine stärkere Bindung des Mitglieds an die Genossenschaft zugelassen werden müsse, da namentlich bei Milch- und Käsereigenossenschaften mit Rücksicht auf die bei solchen erforderlichen Kapitalinvestitionen das freie Austrittsrecht die finanziellen Grundlagen der Genossenschaft erschüttern und ihre Existenz in Frage stellen könne. Um diesen grundsätzlich als berechtigt befundenen Begehren Rechnung zu tragen, sah der Entwurf Eugen Hubers vom Jahre 1919/20 (E.I) einerseits die Zulässigkeit eines statutarischen Austrittsverbots für die Dauer von höchstens 10 Jahren vor (E. 1 Art. 806), und anderseits stellte er in Art. 812 eine Regelung auf, die inhaltlich im wesentlichen dem heutigen Art. 850 OR entsprach. Bei der Besprechung dieses E. 1 vertrat EGGER in seinem Referat über die Revision des Genossenschaftsrechts (ZSR 1922 S. 182a f.) die Auffassung, die vorgesehene Möglichkeit, den Eigentümer eines Grundstückes für den Fall des Verkaufs zur Übertragung der Mitgliedschaft auf den Erwerber zu verpflichten und dieser Verpflichtung durch die Vormerkung im Grundbuch dingliche Wirkung zu verleihen, reiche nicht aus, um der Genossenschaft die angestrebte konstante Mitgliedschaft der Grundeigentümer zu sichern. Hiezu sollte vielmehr noch eine Bestimmung in das Gesetz aufgenommen werden, wonach das Kündigungsrecht des Mitgliedes für die Dauer seines Eigentumes am Grundstück durch die Statuten ausgeschlossen werden könne; denn sonst könnten Übertragungspflicht und Übergang illusorisch gemacht werden. Diese Anregung wurde jedoch abgelehnt. Der Entwurf Hoffmann vom Jahre 1923 (E.11) bestimmte gegenteils

BGE 89 II 138 S. 148

in Art. 850 Abs. 3 ausdrücklich, dass das Austrittsrecht des jeweiligen Eigentümers gemäss der allgemeinen Regel vorbehalten bleibe. Dieser Vorbehalt wurde auch im bundesrätlichen Entwurf von 1928 (E. 11l) in Art. 839 übernommen, dann aber im Laufe der Behandlung der Vorlage in den eidgenössischen Räten mit der Begründung gestrichen, er sei unnötig, weil er sich von selbst verstehe (Sten. Bull. StR 1932 S. 209). c) Gesetzessystematik und Entstehungsgeschichte lassen somit keinen Zweifel darüber bestehen, dass Art. 850 OR nicht etwa eine besondere Art der Austrittserschwerung vorsehen, sondern lediglich die Übertragung der Mitgliedschaft erleichtern will. In diesem Sinne wird die Bestimmung denn auch von der in der Literatur herrschenden Meinung aufgefasst (GERWIG, Schweizerisches Genossenschaftsrecht, S. 266 f.; FREY, Die Vormerkung der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft nach Art. 850 OR, in Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 1944, S. 75, 129; STUDER, Vormerkung der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft nach Art. 850 OR, in ZSR 1939 S. 263; HAGER, Austritt aus der Genossenschaft, S. 36). So ausgelegt, deckt Art. 850 OR die streitigen Statutenbestimmungen zwar insoweit, als sie das Mitglied verpflichten, bei einem allfälligen Verkauf die Mitgliedschaft dem Käufer zu überbinden und die Vormerkung dieser Verpflichtung im Grundbuch anordnen. Für die weitere Statutenvorschrift, dass das Mitglied der Genossenschaft angehören müsse, solange es Eigentümer der Liegenschaft bleibe, dass es also mit andern Worten nur bei gleichzeitigem Verkauf der Liegenschaft aus der Genossenschaft austreten könne, vermag Art. 850 OR entgegen der Meinung der beklagten Genossenschaften nicht als Rechtsgrundlage zu dienen. Die Zulässigkeit dieser Statutenbestimmung ist vielmehr ausschliesslich auf Grund der Gesetzesvorschriften über den Austritt aus der Genossenschaft, Art. 842/43 OR, zu beurteilen.

4. Art. 842 Abs. 1 OR bestimmt, dass jedem Genossenschafter der Austritt frei stehe, solange die Auflösung der Genossenschaft nicht beschlossen ist. Die Genossenschaften sind jedoch befugt, in den Statuten gewisse Austrittserschwerungen vorzusehen, so z.B. die Verpflichtung des Austretenden zur Bezahlung einer Auslösungssumme (Art. 842 Abs. 2 OR) oder den Ausschluss des Austrittes für eine Dauer von höchstens 5 Jahren (Art. 843 Abs. 1 OR). Ein dauerndes Verbot oder eine übermässige Erschwerung des Austritts durch die Statuten oder durch Vertrag sind aber nach Art. 842 Abs. 3 OR ungültig. a) Die Kläger erachten die streitige Statutenbestimmung, die den Austritt vom Verkauf der Liegenschaft abhängig macht, als ungültig, weil es sich dabei in Wirklichkeit um ein eigentliches Austrittsverbot handle. Diese Auffassung ist unrichtig. Es ist unbestritten, dass im Falle der Veräusserung der Liegenschaft der bisherige Eigentümer seine Mitgliedschaft bei der Genossenschaft verliert und das diese ohne weiters auf den Erwerber übergeht. Nach dem Wortlaut des § 7 der Statuten der Genossenschaft "Donnerbaum" erlischt in diesem Falle die Mitgliedschaft des Veräusserers. Dasselbe gilt nach Art. 10 lit. b der Statuten der Genossenschaft "Am Schanzweg". Eine solche Veräusserung des Grundstücks ist dem bisherigen Eigentümer und Genossenschafter vorbehaltlos erlaubt und nicht etwa an die Zustimmung des Vorstandes geknüpft, wie dies die Statuten in dem in BGE 55 II 125 ff. beurteilten Falle der Baugenossenschaft "Vrenelisgärtli" vorsahen. Von einem totalen Austrittsverbot kann somit keine Rede sein. Es besteht vielmehr die Möglichkeit eines Austritts, der lediglich - zugegebenermassen weitgehend - erschwert wird. Auch die Rechtsprechung und Literatur fassen Statutenbestimmungen des hier in Frage stehenden Inhalts als blosse Austrittserschwerungen auf (BGE 55 II 131 Erw. 3; JAUSSI, Die Austrittsverhältnisse in der Genossenschaft und ihre Wirkung auf den Kredit, S. 29 ff.;

WINKLER, Die Begründung und Beendigung der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft nach OR, Diss. Basel 1948, S. 159-161). Da die streitige Statutenbestimmung kein Austrittsverbot bedeutet, geht auch der Hinweis der Kläger darauf fehl, dass nach Art. 843 OR der Austritt nur auf höchstens 5 Jahre ausgeschlossen werden könne, welche Frist bei ihnen längst abgelaufen sei. b) Die Kläger vertreten sodann die Ansicht, was als zulässige Austrittserschwerung in Betracht komme, werde vom Gesetz selber in Art. 842 Abs. 2 und 843 Abs. 1 abschliessend umschrieben; Erschwerungen anderer Art seien daher unstatthaft. Auch dieser Ansicht kann nicht beigepflichtet werden. Wäre die Aufzählung der zulässigen Austrittserschwerungen im Gesetz abschliessend gedacht, so hätte es des allgemeinen Verbotes übermässiger Austrittserschwerung in Art. 842 Abs. 3 nicht bedurft. Es sind vielmehr auch anders geartete Erschwerungen möglich, soweit sie sich im zulässigen Rahmen halten, d.h. den Austritt nicht übermässig schwierig gestalten. c) Es fragt sich daher, ob die durch die streitige Statutenbestimmung vorgesehene Austrittserschwerung übermässig und darum nach Art. 842 Abs. 3 OR ungültig sei. Die Kläger behaupten dies vor allem unter Hinweis darauf, dass die statutarische Ordnung ihnen nicht erlaube, aus der Genossenschaft auszutreten und trotzdem Eigentümer ihrer Liegenschaften zu bleiben; überdies werde die Verkäuflichkeit ihrer Liegenschaften in hohem Masse dadurch beeinträchtigt, dass als Käufer nur Interessenten in Betracht kommen können, die auch zum Eintritt in die Genossenschaft gewillt seien. Ob eine Austrittserschwerung das zulässige Mass übersteige, lässt sich nicht in einer für alle Fälle gültigen Weise von vorneherein beantworten. Es muss vielmehr die besondere Art der in Frage stehenden Genossenschaft mitberücksichtigt werden, und ferner kommt den konkreten

Verhältnissen des zu beurteilenden Falles im Zeitpunkt, in welchem die Zulässigkeit der Austrittserschwerung streitig wird, entscheidende Bedeutung zu. Hier ist nun zu beachten, dass der ausschliessliche Zweck der beiden Genossenschaften im Betrieb und Unterhalt der gemeinsamen Anlagen, namentlich der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, besteht. Dadurch unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem in BGE 55 II 125 ff. beurteilten, in welchem bei einer gewöhnlichen Baugenossenschaft ohne solche gemeinsame Anlagen der Austritt vom Verkauf des Hauses abhängig sein sollte. Für einen rationellen Betrieb der gemeinsamen Anlagen ist, wie eingangs dargelegt wurde, die Beteiligung aller Liegenschaften der beiden Siedlungen notwendig. Die vorgesehene Ordnung, dass der Eigentümer einer angeschlossenen Liegenschaft nur bei deren gleichzeitigem Verkauf an ein neues Mitglied aus der Genossenschaft ausscheiden kann, wird daher durch den Genossenschaftszweck geradezu vorausgesetzt. Es verhält sich also anders als z.B. bei einer Milch- oder Käsereigenossenschaft. Eine solche benötigt zwar für die Verarbeitung und Verwertung der auf den Liegenschaften der Genossenschafter erzeugten Milch ebenfalls gemeinsame Anlagen, welche die Investition beträchtlicher Kapitalmittel erfordern. Aber für eine solche Genossenschaft besteht die Möglichkeit, an Stelle eines ausscheidenden Mitglieds die Eigentümer anderer, der Genossenschaft bisher nicht angeschlossener Liegenschaften als Mitglieder zu gewinnen, während bei den beklagten Genossenschaften ein Anschluss anderer Liegenschaften nicht möglich ist. Mit Rücksicht auf diese besonderen Verhältnisse kann daher die statutarische Vorschrift, die einem Mitglied das Ausscheiden nur bei gleichzeitigem Verkauf der Liegenschaft an ein neues Mitglied erlaubt, nicht als übermässige Austrittserschwerung erachtet werden. Der weitere Einwand, die statutarische Ordnung des Austritts beeinträchtige die Verkäuflichkeit der Liegenschaft in unerträglichem Masse, ist ebenfalls nicht stichhaltig,

wenn man auf die heute bestehenden Verhältnisse abstellt, auf die es bei der Beurteilung der Frage der Übermässigkeit der Erschwerung ankommt. Bei der grossen Nachfrage nach Grundstücken, wie sie heute allgemein und in der Nähe einer Stadt wie Basel in besonderem Masse besteht, können die Kläger für ihre Liegenschaften ohne weiteres Interessenten finden, die zum Beitritt zur Genossenschaft bereit sind. Dabei vermöchten die Kläger, die seinerzeit ihre Liegenschaften dank der genossenschaftlich durchgeführten Erstellung zu vorteilhaften Bedingungen erwerben konnten, zweifellos einen beträchtlichen Gewinn zu erzielen. Es kann somit keine Rede davon sein, dass die statutarische Ordnung den Austritt übermässig erschwere, weil ein solcher den Klägern nur unter Inkaufnahme erheblicher finanzieller Einbussen möglich wäre.

5. Die Kläger halten daran fest, dass die Statutenbestimmungen, welche ihnen im Unterschied zu den Mitgliedern, die nicht gleichzeitig Grundeigentümer sind (sog. Sympathiemitglieder), den freien Austritt verwehren, gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Genossenschafter verstossen und darum ungültig seien. Auch dieser Einwand ist unbegründet. Das in Art. 854 OR niedergelegte Gebot der Gleichbehandlung der Mitglieder verbietet die Berücksichtigung tatsächlicher Verschiedenheiten nicht. Die Bestimmung verlangt nur, dass Gleiches, nicht auch, dass Ungleiches gleich behandelt werde. Es gilt das sog. relative Gleichheitsprinzip (GERWIG, Genossenschaftsrecht, S. 269 ff.; KUMMER, Die Gleichbehandlung der Genossenschafter gemäss Art. 854 OR, S. 28; BERNHEIMER, Die Gleichbehandlung der Genossenschafter gemäss Art. 854 OR, S. 21). Wenn die beklagten Genossenschaften neben Mitgliedern mit Grundeigentum auch sog. Sympathiemitglieder zulassen, die keine Genossenschaftsliegenschaft erwerben, so kann es daher nicht beanstandet werden, dass die ersteren anderen, erschwerten Austrittsbedingungen unterworfen werden.

6. Sind somit die streitigen Statutenbestimmungen

als zulässig zu erachten, so waren die von den Klägern in Missachtung derselben ausgesprochenen Kündigungen unwirksam. Das führt zur Abweisung ihrer Klagen.

7. Die Kläger haben sich zur Rechtfertigung ihrer Austrittserklärunrungen nicht auf das Bestehen wichtiger Gründe berufen. Sie haben lediglich bei der Erörterung der Frage nach dem Vorliegen einer übermässigen Austrittserschwerung beiläufig auf die angebliche Unzulänglichkeit der Heizung und Warmwasserversorgung hingewiesen. Da aber offenbar ihre Unzufriedenheit mit diesen Anlagen doch den tieferen Grund für ihren Entschluss zu den vorgenommenen Kündigungen bildete, ist es gleichwohl geboten, zu der Frage der Zulässigkeit eines Austritts aus wichtigen Gründen Stellung zu nehmen. Der Austritt aus wichtigem Grunde ist in Art. 843 Abs. 2 OR vorbehalten für den Fall, dass der Austritt durch die Statuten oder durch Vertrag auf höchstens 5 Jahre ausgeschlossen wurde, wie dies Art. 843 Abs. 1 OR zulässt. Diese Bestimmung beruht auf dem Gedanken, dass man sich von einer auf längere Sicht eingegangenen Bindung doch mit sofortiger Wirkung soll befreien können, wenn die Umstände das weitere Verbleiben im betreffenden Rechtsverhältnis unzumutbar machen. Man kann sich fragen, ob auch die hier vorgesehene Austrittserschwerung durch wichtige Gründe beseitigt werden könnte mit der Folge, dass den Klägern der Austritt aus der Genossenschaft möglich wäre, ohne ihre Liegenschaften verkaufen zu müssen. Wenn man dies grundsätzlich bejahen wollte, so wäre auf jeden Fall zu verlangen, dass Tatsachen nachgewiesen seien, angesichts deren dem Mitglied das weitere Verbleiben in der Genossenschaft unter gar keinen Umständen mehr zugemutet werden dürfte. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt. In den Klageschriften der einzelnen Kläger findet sich nicht einmal eine Andeutung eines wichtigen Grundes. Es wurde lediglich gesagt, die Kläger hätten sich "aus verschiedenen Gründen" entschlossen, aus der Genossenschaft

auszutreten, und sie hätten sich deshalb bei einem Spezialisten für Genossenschaftsrecht erkundigt, ob ein solcher Austritt zulässig sei; auf Grund des ihnen erstatteten eindeutigen Gutachtens hätten sie darauf den Austritt erklärt. Erst in den Replikschriften wurde dann (in anderem Zusammenhang) erwähnt, "dass nicht nur durch die mangelhafte Heizungs- und Warmwasseranlage, sondern auch aus zahlreichen andern Gründen immer wieder Unannehmlichkeiten und Reibereien entstehen". Die Kläger verzichteten jedoch darauf, den Beweis zu erbringen, "dass die Heizung und Warmwasserversorgung immer wieder Unzulänglichkeiten aufwies und unverhältnismässig teuer zu stehen kam", weil sie "zu schwach ist, um alle Genossenschafter zu bedienen". Immerhin behielten sich die Kläger den Beweis für diese von den Beklagten bestrittenen Behauptungen vor, falls das Gericht wider Erwarten diese Frage als rechtlich erheblich ansehen sollte. Es ergibt sich demnach, dass die Kläger den Standpunkt, es liege ein wichtiger Grund für den Austritt vor, im kantonalen Verfahren überhaupt nie geltend gemacht haben, und dass ihre in dieser Hinsicht gemachten tatsächlichen Vorbringen nicht genügen würden, einen wichtigen Grund im Sinne des Gesetzes darzutun. Infolgedessen kommt auch eine Rückweisung der Sache zur Abnahme der vorbehaltenen Beweise nicht in Betracht.

8. Selbst wenn übrigens die Gültigkeit der streitigen Statutenbestimmungen zu verneinen wäre, so müsste den Klägern die Berufung auf diese Ungültigkeit im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf die konkreten Umstände wegen Rechtsmissbrauches gemäss Art. 2 ZGB versagt werden. Nach den verbindlichen Feststellungen der

Vorinstanz wussten die Kläger beim Kauf ihrer Liegenschaften, dass mit dem Eigentum an diesen die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft verbunden sei und dass sie also die Liegenschaft nur erwerben konnten, wenn sie gleichzeitig der Genossenschaft beitraten. Es war ihnen auch bekannt, dass diese Mitgliedschaft mit bestimmten Lasten verbunden

war, nämlich mit der Pflicht zum Anschluss ihrer Liegenschaft an die zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage und zur anteilmässigen Kostentragung für deren Betrieb und Unterhalt. Sie kannten endlich auch die Statutenbestimmung, wonach sie die Liegenschaft verkaufen mussten, um aus der Genossenschaft austreten zu können. Nur durch Übernahme all dieser Verpflichtungen konnten sie überhaupt Eigentümer ihrer Liegenschaften werden, die sie sich dank dem genossenschaftlichen Zusammenwirken bei der Erstellung zu vorteilhaften Bedingungen verschaffen konnten. Ihre Bestrebungen, die rechtsgültig mit dem Eigentum übernommenen Bezugs- und Kostentragungspflichten nachträglich unter Berufung auf die Ungültigkeit der statutarischen Austrittsordnung durch einfache Kündigung abzuschütteln, verstösst gegen Treu und Glauben und bedeutet überdies eine klare Verletzung der durch Art. 866 OR dem Genossenschafter auferlegten Treuepflicht gegenüber der Genossenschaft. Ob und inwieweit die Beschwerden der Kläger über Unzulänglichkeiten der Heizung und Warmwasserversorgung begründet seien, ist in diesem Zusammenhang belanglos. Soweit sie begründet sein sollten, standen den Klägern im Rahmen ihrer Mitgliedschaftsrechte andere Rechtsbehelfe zu Gebote, um die Behebung dieser Mängel zu bewirken. Die Beklagten haben sich denn auch im Prozess ausdrücklich bereit erklärt, allfällig nötige Verbesserungen vorzunehmen. Wenn die Kläger, statt so vorzugehen, die Ungültigkeit der statutarischen Austrittsordnung vorschoben, so bedeutete dies eine zweckwidrige und darum rechtsmissbräuchliche Ausnützung der Rechtslage.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung wird gutgeheissen, das Urteil des Obergerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 6. März 1962 wird aufgehoben und die Klagen werden abgewiesen.