

und wird mit dessen Genehmigung wirksam (§ 267 Abs. 2).

Rechte und Pflichten der Mitglieder

Die Rechte und Pflichten der Mitglieder der Gemeinschaft ergeben sich aus den Festlegungen des Vertrags. Oberstes Prinzip ist dabei der Grundsatz der kameradschaftlichen Zusammenarbeit und die Wahrung und Förderung der gemeinschaftlichen Interessen (§ 268 Abs. 1).

Die Leitung der Gemeinschaft steht den Mitgliedern gemeinsam zu. Sie können durch Vertrag auch ein Mitglied oder mehrere Mitglieder mit der Leitung beauftragen. Aus den im Rahmen dieser Vertretungsbefugnis abgeschlossenen Verträgen werden alle Mitglieder der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet. Die beauftragte Leitung ist verpflichtet, die Mitglieder regelmäßig über den Stand der gemeinsamen Tätigkeit zu unterrichten und ihnen auf Verlangen Auskunft zu erteilen (§ 270). Die übertragene Befugnis zur Vertretung der Gemeinschaft kann durch einstimmigen Beschluß aller Mitglieder entzogen werden, wenn die Beauftragten ihre Pflichten grob verletzt haben oder wenn sie zur Leitung der Gemeinschaft nicht fähig sind.

Entstehen bei der Durchführung von gemeinschaftlichen Aufgaben Ausgaben, die nicht aus den Beiträgen oder aus den gebildeten gemeinsamen Fonds bezahlt werden können, sind die Mitglieder verpflichtet, anteilig zu ihrer Deckung beizutragen. Für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haften alle Mitglieder mit dem gemeinschaftlichen Eigentum. Reichen die durch die Beiträge gebildeten gemeinschaftlichen Fonds hierzu nicht aus, sind die einzelnen Mitglieder entsprechend ihrem Anteil zur Leistung verpflichtet.

Gestaltung der Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse bestimmen sich in erster Linie nach dem Zweck der Gemeinschaft und den im Vertrag darüber getroffenen Vereinbarungen. Im Regelfall entsteht aus den Beiträgen der Mitglieder, sobald diese an die Gemeinschaft entrichtet worden sind, Gesamteigentum aller Mitglieder (§ 269). Gesamteigentum entsteht auch an Sachen, wie Baumaterialien, Arbeitsgeräten u. ä., wenn sie aus den durch die Beiträge gebildeten Fonds von der Gemeinschaft gekauft werden. Diese Sachen gehen mit dem Erwerb in das Eigentum der Gemeinschaft über. Gemeinschaftliches Eigentum werden auch alle im Ergebnis der gemeinschaftlichen Tätigkeit geschaffenen Sachen, insbesondere Gebäude und Anlagen, soweit sie nach den Bestimmungen des Entwurfs Gegenstand eines selbständigen Eigentumsrechts sein können.

In bezug auf die Sachen und die damit verbundenen Rechte und Ansprüche, die gemeinschaftliches Eigentum bilden, sind die Mitglieder gemeinschaftlich berechtigt. Diese Berechtigung ist ungeteilt, d. h., kein Mitglied hat ein von den anderen unabhängiges Teilrecht am gemeinschaftlichen Eigentum, es hat auch kein Anteilrecht an den einzelnen Gegenständen. An ihnen besteht Gesamteigentum; das gilt auch für Forderungen der Gemeinschaft. Verfügungsberechtigt sind entweder alle Mitglieder gemeinschaftlich oder die mit der Leitung der Geschäfte der Gemeinschaft Beauftragten. Die Gebundenheit des Gesamteigentums führt auch dazu, daß der einzelne nicht berechtigt ist, eine Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen.

Ob und inwieweit ein Mitglied über seinen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum insgesamt verfügen kann, bestimmt sich nach den im Vertrag darüber getroffenen Vereinbarungen. Ein Hauptfall der Verfügung ist die Übertragung der Mitgliedschaft und aller damit ver-

bindenen Rechte und Pflichten auf einen anderen Bürger (§271). Die Zulässigkeit einer solchen Übertragung ergibt sich aus dem Vertrag. Sie bedarf grundsätzlich der Zustimmung aller Mitglieder der Gemeinschaft, soweit dieses Recht nicht auf die Leitung delegiert worden ist.

Der Gemeinschaftsvertrag kann auch vorsehen, daß die einzelnen im Ergebnis der gemeinschaftlichen Tätigkeit geschaffenen Sachen in das persönliche Eigentum der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft übergehen (§ 269 Abs. 1). Das ist z. B. bei Garagengemeinschaften der Fall, bei denen die einzelne Garage nach ihrer Fertigstellung persönliches Eigentum eines Mitglieds wird. Hier wird der Gegenstand durch Beschluß der Mitglieder aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ausgegliedert. Die gemeinschaftliche Tätigkeit in einer solchen Gemeinschaft umfaßt nach Fertigstellung und Übergabe der Baulichkeiten an die einzelnen Mitglieder nur noch die Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Gemeinschaftsanlagen (Zufahrtswege, Waschplätze, kleine Werkstätten u. ä.).

Kündigung und Beendigung der Gemeinschaft

Ein Mitglied kann aus der Gemeinschaft durch die Übertragung der Mitgliedschaft auf einen anderen Bürger oder durch Kündigung ausscheiden.

Die Übertragung der Mitgliedschaft auf einen anderen Bürger (§ 271) ist die einfachste und für alle Beteiligten am wenigsten aufwendige Form des Ausscheidens eines Mitglieds. Sie berührt nicht die inneren Verhältnisse der Gemeinschaft, da der andere Bürger anstelle des ausgeschiedenen Mitglied der Gemeinschaft wird und in dessen Rechte und Pflichten eintritt, wie sie zum Zeitpunkt der Übertragung bestehen. Die sich daraus ergebenden Fragen der Bewertung des Anteils und seiner Bezahlung sind zwischen dem ausscheidenden und dem neuen Mitglied zu regeln. Die Übertragung der Mitgliedschaft bedarf in jedem Falle der Zustimmung durch die übrigen Mitglieder der Gemeinschaft bzw. der Leitung, wenn dies im Vertrag festgelegt ist.

Die Voraussetzungen, unter denen eine Kündigung (§ 272) möglich ist, sind im Vertrag festzulegen. Das gilt auch für die dabei zu beachtende Frist. Ist im Vertrag eine Kündigungsfrist nicht vorgesehen, wird die Kündigung sofort wirksam. Damit scheidet das Mitglied aus der Gemeinschaft aus. Sein Anteil am Gesamteigentum der Gemeinschaft geht auf die anderen Mitglieder über. Diese sind verpflichtet, ihm die geleisteten Beiträge zu den gemeinschaftlichen Fonds und zu den Aufwendungen zurückzuzahlen, allerdings nur in der Höhe, in der sie im Zeitpunkt des Ausscheidens des Mitglieds noch vorhanden sind (§ 272 Abs. 2).

Die Gemeinschaft endet zu dem vereinbarten Zeitpunkt oder mit Erreichung des im Vertrag bestimmten Zwecks (§ 273). Durch gemeinsamen Beschluß aller Mitglieder kann die Gemeinschaft auch über diesen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt werden. Im Falle der Beendigung ist eine Auseinandersetzung zwischen den Mitgliedern durchzuführen. Aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sind zunächst die gemeinschaftlichen Verpflichtungen zu erfüllen. Bei strittigen Forderungen wird es zweckmäßig sein, den dafür erforderlichen Betrag zurückzulegen bzw. zu hinterlegen. Reicht das gemeinschaftliche Eigentum zur Begleichung offener Forderungen nicht aus, sind die Mitglieder entsprechend ihrem Anteil zur Nachleistung verpflichtet (§ 273 Abs. 3).

Nach Begleichung der Verpflichtungen ist das vorhandene Eigentum an die Mitglieder der Gemeinschaft anteilig zu verteilen. Zur Bezahlung der Verpflichtungen und zur Aufteilung an die Mitglieder ist das gemeinschaftliche Eigentum ggf. zu veräußern.