

dieser zu gewährleisten, daß im Fall der vorübergehenden oder ständigen Schließung einer Verkaufseinrichtung die Versorgungsaufgaben von einer anderen, in der Nähe gelegenen Verkaufseinrichtung am gleichen Ort übernommen werden. Gleichmaßen hat der Einzelhandelsbetrieb zu sichern, daß auch für die Bearbeitung von Reklamationen eine andere Verkaufseinrichtung am Ort zuständig ist. Dort können die bei der inzwischen geschlossenen Verkaufseinrichtung gekauften Waren reklamiert werden.

Im Normalfall wird es sich hier um eine Verkaufseinrichtung des gleichen Einzelhandelsbetriebes handeln. Aber auch in dem von Tyszkiewicz erwähnten Ausnahmefall, daß in einem Ort nur je eine Verkaufseinrichtung der HO und der Konsumgenossenschaft existiert, ist eine für die Käufer vertretbare Lösung zu finden. Das heißt, beide Einzelhandelsbetriebe müssen eine Vereinbarung darüber treffen, daß Reklamationen von der Verkaufseinrichtung des anderen Einzelhandelsbetriebes bearbeitet werden. In dieser Vereinbarung sind auch entsprechende Regelungen über die Kosten für die Reklamationsbearbeitung und die Garantieleistungen zu treffen. Die Kunden sind durch Aushang bzw. auf andere geeignete Art darüber zu informieren, bei welcher Verkaufseinrichtung Reklamationen vorgebracht werden können.

Die Pflicht zur Sicherung der Reklamationsbearbeitung als Bestandteil der Versorgungspflichten des Einzelhandelsbetriebes schließt im besonderen Maße ein, alle Voraussetzungen für die Abwicklung von Reklamationen auch dann zu schaffen, wenn die Verkaufseinrichtung, in der die Ware gekauft wurde, geschlossen ist. Dies ergibt sich ferner auch daraus, daß der Einzelhandelsbetrieb Garantieverpflichteter ist und bleibt, wie insbesondere aus § 158 Abs. 2 ZGB hervorgeht.

*Dr. HANS-WERNER TEIGE,
Leiter der Rechtsabteilung
des Ministeriums für Handel und Versorgung*

Wirksame Verfahrensweise bei der Genehmigung von Nutzungsverträgen

Das Eigentum an einer Baulichkeit, die sich auf einer vertraglich genutzten Bodenfläche befindet, kann nach § 296 Abs. 2 ZGB nur dann durch schriftlichen Vertrag auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen werden, wenn das alte Nutzungsverhältnis über die Bodenfläche endS; und ein neuer Nutzungsvertrag, der der Schriftform und der staatlichen Genehmigung bedarf, geschlossen wurde. Voraussetzung für die Erteilung der staatlichen Genehmigung zur Begründung dieses neuen Nutzungsverhältnisses an einer Bodenfläche ist, daß gleichzeitig das Eigentum an der Baulichkeit auf den nachfolgenden Nutzungsberechtigten übertragen wird (§ 4 Abs. 2 der DB zur GrundstücksverkehrsVO - GVVO - vom 19. Januar 1978 [GBl. I Nr. 5 S. 77]).

Das Nutzungsrecht an der Bodenfläche (§§ 312 ff. ZGB) und das gemäß § 296 Abs. 1 ZGB entstandene Eigentumsrecht an der darauf errichteten Baulichkeit bilden also eine rechtliche Einheit. Deshalb müssen alle mit dem Grundstücksverkehr befaßten Staatsorgane die organisatorischen Voraussetzungen dafür schaffen, daß die Vertragspartner ihre sich aus §§ 44, 47 ZGB ergebende Pflicht zur vertrauensvollen Zusammenarbeit und zur realen Erfüllung des Vertrags durch die Einholung der staatlichen Genehmigung erfüllen können. Wie das im konkreten Fall geschieht, ist in bestimmtem Umfang mit davon abhängig, wie wirksam die Tätigkeit der Arbeitsgruppen Grundstücksverkehr in den Kreisen ist. Nachstehend sollen einige Erfahrungen aus dem Stadtkreis Plauen dargelegt werden.

Mit Inkrafttreten der GVVO vom 15. Dezember 1977 (GBl. I Nr. 5 S. 73) wurde festgelegt, daß bei uns für Bodenflächen, die Volkseigentum bzw. staatlich verwaltetes Eigentum sind, die Abt. Finanzen und für Bodenflächen aller anderen Eigentumsformen der Liegenschaftsdienst die zuständigen Organe für die nach § 2 GVVO erforderlichen Genehmigungen sind. Befinden sich auf der Bodenfläche Erholungsbauten, dann ist für die Genehmigung die Abt. Jugendfragen, Körperkultur, Sport- und Erholungswesen beim Rat der Stadt zuständig.

Zur Lösung von Problemen, die mit der Nutzung von Garagen Zusammenhängen, wurden vom Rat der Stadt Grundsätze beschlossen, die eine gerechte Verteilung der vor allem auf volkseigenen Grundstücken vorhandenen Garagenstandorte ermöglichen sollen. Nach diesen Grundsätzen wird sowohl bei der Erteilung von Zustimmungen zur Errichtung von Garagen gemäß § 3 der VO über die Verant-

wortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke, Städte, und Kreise bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung vom 22. März 1972 (GBl. II Nr. 26 S. 293) i. d. F. der EigenheimVO vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40 S. 425), bei der Registrierung von Garagengemeinschaften nach § 267 ZGB, als auch im Genehmigungsverfahren gemäß § 296 Abs. 2 ZGB, § 2 GVVO entschieden. Sollen an einem Garagenstandort mehr als zwei Garagen errichtet werden, wird die Registrierung beim Stadtbauamt vorgenommen. Für diese Garagengemeinschaften bestehen seit Mai 1977 Musterverträge, die der Rat der Stadt beschlossen hat und die sich bewährt haben. Die den Leitungen der Garagengemeinschaften darin eingeräumte Vertretungsvollmacht für die Veräußerung von Garagen bietet bessere Möglichkeiten auch für eine staatliche Kontrolle solcher Veräußerungen.

Den bisher zur Genehmigung vorgelegten Nutzungsverträgen über eine Bodenfläche liegt fast ausschließlich der damit verbundene Erwerb einer auf der Bodenfläche errichteten Garage zugrunde. Während es bei Einzelgaragen keine Probleme gibt, treten bei der Veräußerung von Reihengaragen in Garagengemeinschaften (in Plauen bestehen z. Z. über 170 solcher Gemeinschaften) Schwierigkeiten auf.

So wurde festgestellt, daß zunehmend Garagen verkauft werden, ohne daß die gemäß § 296 Abs. 2 ZGB erforderliche staatliche Genehmigung eingeholt wurde, die Verträge also schwebend unwirksam waren. Mehr oder weniger hing es allein von den Leitungen der Garagengemeinschaften ab, ob die Genehmigungen beantragt wurden oder nicht. Außerdem ergaben sich daraus Probleme, daß bei registrierten Garagengemeinschaften bisher aus Vereinfachungsgründen globale Bauzustimmungen erteilt wurden und auch der VEB Gebäudewirtschaft mit den Garagengemeinschaften globale Nutzungsverträge abgeschlossen hatte. Bei einem Eigentumswechsel konnten aber nicht ein globaler Nutzungsvertrag für die gesamte Bodenfläche, die die Garagengemeinschaft nutzt, und daneben noch ein besonderer Nutzungsvertrag mit dem neuen Nutzungsberechtigten über einen Teil dieser Bodenfläche bestehen.

Um den Anforderungen des § 296 Abs. 2 ZGB gerecht zu werden, wurde nach entsprechender Beratung in der Arbeitsgruppe Grundstücksverkehr im Februar 1980 vom Rat der Stadt festgelegt, daß ab sofort Bauzustimmungen bzw. Genehmigungen über Nutzungsverträge nur noch personen-gebunden erteilt werden. Soweit noch globale Nutzungsverträge bestehen, wurde festgelegt, daß zwischen der Garagengemeinschaft und dem zukünftigen Erwerber einer Garage im Auftrag des VEB Gebäudewirtschaft ein Nutzungsvertrag über die Bodenfläche i. S. des § 296 Abs. 2 ZGB abgeschlossen wird; damit wird dieser Bodenflächenteil aus dem globalen Nutzungsvertrag ausgesondert.

Die staatliche Genehmigung ist vom jeweiligen Rechtsträger bzw. der Leitung der Garagengemeinschaft und bei der Nutzung von Bodenflächen für Einzelgaragen von einem der Vertragspartner zu beantragen. Dazu sind folgende Unterlagen einzureichen: zwei Exemplare des Nutzungsvertrags über die Bodenfläche, der Kaufvertrag über die Garage mit dem vereinbarten Preis und eine Erklärung des künftigen Erwerbers über bereits vorhandene Eigentums- oder Nutzungsrechte an Grundstücken, Gebäuden und Baulichkeiten sowie über das Eigentumsrecht an einem polizeilich zugelassenen Pkw.

Am staatlichen Genehmigungsverfahren wirkt ausschließlich das Stadtbauamt mit. Wurde die Genehmigung erteilt, wird die Abt. Finanzen/Gemeindesteuern vom Eigentumswechsel unterrichtet.

Über diese Verfahrensweise wurden die Leitungen der im Stadtkreis Plauen registrierten Garagengemeinschaften in einer Zusammenkunft informiert. Gleichzeitig wurden sie auf die Rechtsfolgen bei Garagenverkäufen hingewiesen, die unter Nichtbeachtung der Bestimmungen des § 296 Abs. 2 ZGB abgeschlossen werden (Nichtigkeit des Vertrags bei nicht erteilter Genehmigung nach § 68 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB), und es wurden entsprechende Muster über den Abschluß von Nutzungs- bzw. Kaufverträgen ausgehändigt.

Diese Maßnahmen haben* sich in der Praxis bewährt. Deshalb wurde Anfang des Jahres 1982 festgelegt, daß für die Genehmigung von Nutzungsverträgen über Bodenflächen aller Eigentumsformen, auf denen sich Garagen befinden, ausschließlich die Abt. Finanzen und für die Genehmigung von Nutzungsverträgen über Bodenflächen, auf denen sich andere Baulichkeiten befinden, die Abt. Jugendfragen, Körperkultur, Sport- und Erholungswesen zuständig ist.

*GÜNTER FISCHER,
Leiter des Staatlichen Notariats Plauen
ERNST WEISS,
Justitiar beim Rat der Stadt Plauen*