

Veräußerung der Baulichkeit bzw. bei Ausscheiden oder Tod eines Vertragspartners notwendigen Rechtshandlungen einfacher vollziehen. Audi kann dann der die Bodenfläche Überlassende unmittelbar auf den Nutzer einwirken, wenn dieser die Bodenfläche nicht bestimmungsgemäß nutzt (z. B. bei vertragswidriger Überlassung an Dritte).

Mitunter wird der Gemeinschaft insgesamt eine Bodenfläche überlassen, die dann aufgeteilt und durch (Unter-)Nutzungsvereinbarungen den einzelnen Vertragspartnern zur individuellen Nutzung übergeben wird. Zwar steht § 313 Abs. 3 ZGB dieser Verfahrensweise nicht entgegen, jedoch ist es im Interesse klarer, überschaubarer Rechtsverhältnisse günstiger, hier von vornherein Einzelnutzungsverträge zwischen dem die Bodenfläche Überlassenden und dem Nutzer abzuschließen.

Bei Garagengemeinschaften ist gelegentlich festzustellen, daß über die Standfläche der einzelnen Garagenboxen mit dem jeweiligen Nutzer Bodennutzungsverträge abgeschlossen werden. Das ist fehlerhaft, da an einem Teil der Baulichkeit kein Alleineigentum der Vertragspartner bestehen kann. Bei Reihengaragen und anderen Baulichkeiten, die eine untrennbare Einheit bilden, bedarf es des Abschlusses globaler Nutzungsverträge mit der Gemeinschaft.

In den Fällen, in denen sowohl der individuellen Nutzung dienende als auch für die kollektive Nutzung vorgesehene Baulichkeiten, Einrichtungen und Anlagen geschaffen werden (zumeist bei Bungalowgemeinschaften), ist es durchaus möglich und sinnvoll, beide Formen anzuwenden. Das heißt: über die individuell genutzten Bodenflächen sind Einzelnutzungsverträge und über die für Gemeinschaftseinrichtungen benötigten Bodenflächen sind mit der Gemeinschaft Nutzungsverträge abzuschließen.

#### *Einhaltung der im Gemeinschaftsvertrag festgelegten Rechte und Pflichten*

Die Verwirklichung der Ziele und Aufgaben, der Gemeinschaften setzt voraus, daß die Vertragspartner die im Gemeinschaftsvertrag festgelegten Rechte und Pflichten verantwortungsbewußt wahrnehmen und erfüllen. Das betrifft insbesondere die Zahlung der finanziellen Anteile (einschließlich der nach Errichtung der Gemeinschaftsobjekte jährlich zu zahlenden Umlagen) und die Erbringung von Arbeitsleistungen im festgelegten Umfang und zum festgelegten Zeitpunkt.

Die Frage, ob für den Fall der Nichterbringung von Arbeitsleistungen eine finanzielle Abgeltung vereinbart werden kann, ist u. E. zu bejahen.<sup>23</sup>

Ein Problem besteht darin, mit welchen Sanktionen auf die Verletzung der im Gemeinschaftsvertrag statuierten Pflichten reagiert werden kann. Viele Gemeinschaftsverträge sehen für diesen Fall — in Anlehnung an genpsschaftsrechtliche Regelungen — den „Ausschluß eines Mitgliedes“ vor. Im ZGB ist das Ausscheiden eines Vertragspartners aus der Gemeinschaft gegen seinen Willen durch Kündigung seitens der übrigen Vertragspartner nicht ausdrücklich geregelt; es kann aber im Rahmen der den Gemeinschaften durch das Gesetz eingeräumten Dispositionsmöglichkeiten vereinbart werden.

Ist in einem Gemeinschaftsvertrag der „Ausschluß eines Mitgliedes“ als Sanktion vorgesehen, dann ist dies als eine Vereinbarung über die fristlose Kündigung eines Vertragspartners nach § 272 Abs. 1 Satz 2 anzusehen.<sup>24</sup> Die Voraussetzungen, unter denen eine solche Kündigung möglich ist, sind auf schwerwiegende und wiederholte Pflichtverletzungen zu begrenzen und im Gemeinschaftsvertrag konkret zu bestimmen.

Des weiteren bedarf es der Festlegung, welche Rechtsfolgen sich aus dem „Ausschluß“ ergeben. Die in manchen Gemeinschaftsverträgen enthaltene Festlegung, daß der Ausscheidende seinen Anspruch auf Auszahlung seines Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum verliert, ist gesetzwidrig (§ 272 Abs. 2 ZGB).

#### *Rechtsfolgen beim Ausscheiden von Vertragspartnern aus der Gemeinschaft*

In § 272 Abs. 1 ZGB ist festgelegt, daß jeder Vertragspartner durch Kündigung aus der Gemeinschaft ausscheiden kann.<sup>25 26 27 28</sup> Diese Regelung schließt aber eine Vereinbarung über das Ausscheiden eines Vertragspartners nicht aus. Beabsichtigt ein Vertragspartner, aus der Gemeinschaft auszuscheiden, sollten über die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen — möglichst unter Einbeziehung des Nachfolgers — eiPverständliche Festlegungen getroffen werden.

Die in manchen Gemeinschaftsverträgen enthaltene Regelung, daß auch der Tod eines Vertragspartners zur Beendigung der Partnerschaft führt, findet im Gesetz keine Grundlage. Die sich aus dem Gemeinschaftsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten sind vermögensrechtlicher Natur und gehen deshalb auf den bzw. die Erben über.<sup>25</sup>

Wie beim Ausscheiden eines Vertragspartners zu verfahren ist, hängt vor allem von den Bodennutzungsverhältnissen und von der vertraglichen Ausgestaltung der Eigentumsverhältnisse an den gemeinschaftlich geschaffenen Objekten ab.<sup>22</sup>

Bei Baulichkeiten, die entsprechend den Festlegungen im Gemeinschaftsvertrag Eigentum der einzelnen Vertragspartner sind, kann der Ausscheidende sein Eigentum durch schriftlichen Vertrag auf einen nachfolgenden Vertragspartner übertragen. Eine wirksame Veräußerung setzt jedoch voraus, daß der Erwerber der Baulichkeit das Nutzungsrecht über die dazugehörige Bodenfläche erhält. Bei individuellen Nutzungsverträgen, die mit den einzelnen Vertragspartnern der Gemeinschaft abgeschlossen wurden, ist es erforderlich, daß das bisherige Nutzungsverhältnis zwischen dem aus der Gemeinschaft Ausscheidenden und dem die Bodenfläche Überlassenden beendet und das Nutzungsrecht auf denjenigen Bürger übertragen wird, der die Baulichkeit erwerben will. Der Vertrag über die Begründung eines neuen Nutzungsverhältnisses an der Bodenfläche in Verbindung mit der Übertragung des Eigentums an einer Baulichkeit durch den bisherigen Nutzungsberechtigten bedarf gemäß § 296 Abs. 2 ZGB der staatlichen Genehmigung.

Besteht — wie z. B. bei Reihengaragen und ähnlichen Baulichkeiten, die eine untrennbare Einheit bilden — Miteigentum der Vertragspartner, kann der Ausscheidende seinen Eigentumsanteil auf einen anderen Bürger übertragen, wenn dadurch die Rechte und Interessen der übrigen Vertragspartner nicht unzumutbar beeinträchtigt werden (§ 37 ZGB). Von einer solchen Beeinträchtigung wäre auszugehen, wenn der Erwerber des Anteils der Gemeinschaft nicht beitreten will.

Bei Veräußerung von Miteigentumsanteilen ist ebenso Voraussetzung, daß der Erwerber das Recht zur Bodennutzung erhält. Das kann bei Reihengaragen und anderen eine Einheit bildenden Baulichkeiten, die auf Bodenflächen errichtet wurden, für die globale Nutzungsverträge mit der Gemeinschaft bestehen, nur dadurch geschehen, daß zwischen dem die Bodenfläche Überlassenden, dem aus der Gemeinschaft Ausscheidenden und dem hinzukommenden Partner eine Vereinbarung über den Wechsel der Vertragspartner in bezug auf die Nutzung der Bodenflächen abgeschlossen wird.<sup>29</sup> Dieser Vertrag bedarf gemäß § 296 Abs. 2 ZGB der staatlichen Genehmigung, da die Veräußerung eines Miteigentumsanteils mit einer Änderung des Nutzungsvertrags verbunden ist, die darin besteht, daß das Nutzungsverhältnis für einen bisherigen Nutzungsberechtigten beendet und ein neues Nutzungsverhältnis für einen hinzutretenden Partner begründet wird.

Gelegentlich ist festzustellen, daß gemeinschaftlich errichtete Baulichkeiten (z. B. Garagen) veräußert werden, ohne daß das Nutzungsrecht an der Bodenfläche übertragen und die nach § 296 Abs. 2 ZGB erforderliche Genehmigung eingeholt wurde. In diesem Fall ist der Kaufvertrag unwirksam. Die Genehmigungspflicht soll sichern, daß bei der Festlegung der künftigen Nutzung der gemeinschaftlich geschaffenen Objekte die gesellschaftlichen und kommunalpolitischen Erfordernisse sowie die Interessen der Bürger berücksichtigt werden. Wird die Genehmigung nicht beantragt oder ihre Erteilung abgelehnt, ist ein bereits geschlossener Kaufvertrag gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB nichtig.

Gemeinschaften, die an den Objekten Allein- oder Miteigentum begründen, sollten im Gemeinschaftsvertrag auch Festlegungen darüber treffen, welchen Einfluß die Gemeinschaft im Fall des Ausscheidens eines Vertragspartners auf die Auswahl eines Nachfolgers nehmen kann.

23 Für die Höhe dieser Abgeltung sind die Richtsätze der AO über die Zulässigkeit, Vergütung und Kontrolle von zusätzlicher Arbeit bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten vom 25. August 1975 (GBl. I Nr. 35 S. 632) i. d. F. der AO Nr. 2 vom 27. Oktober 1978 (GBl. I Nr. 38 S. 419) und der VO über die Anpassung von Rechtsvorschriften an das Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen der DDR vom 25. Juli 1985 (GBl. I Nr. 22 S. 253) nicht maßgebend, da es sich hier inhaltlich um andere Beziehungen handelt.

24 Vgl. BG Rostock, Urteil vom 5. Dezember 1984 - BZB 151/84 — (a. a. O.).

25 In Gemeinschaftsverträgen wird dieses Recht häufig als Möglichkeit des „Austritts“ ausgestaltet.

26 Vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 2, a. a. O., S. 158.

27 Vgl. „Fragen und Antworten“, in NJ 1983, Heft 12, S. 503.

28 Gleiches gilt, wenn auf Bodenflächen, die der gesamten Gemeinschaft überlassen worden sind, individuell genutzte Baulichkeiten errichtet wurden, die Alleineigentum der Vertragspartner sind.