Bei Ausscheiden eines Vertragspartners aus einer Gemeinschaft, deren Einrichtungen und Anlagen ausschließlich oder teilweise Gesamteigentum (§ 42 ZGB) sind, ist zu beachten, daß dieses nur allen Vertragspartnern gemeinsam zusteht. Der Ausscheidende kann darüber nicht verfügen. Handelt es sich um Objekte, zu deren Errichtung der Gemeinschaft Bodenflächen vertraglich überlassen wurden, findet in diesem Fall hinsichtlich eines Partners eine Übertragung der Mitbenutzungsbefugnisse an der Bodenfläche statt, die jedoch — anders als bei der Veräußerung von Miteigentumsanteilen — keiner staatlichen Genehmigung bedarf, weil damit keine Veräußerung des Eigentums an der Baulichkeit verbunden ist.

Der Ausscheidende hat gemäß § 272 Abs. 2 ZGB Anspruch auf Auszahlung seines Anteils am Gesamteigentum. Grundlage für die Bemessung der Höhe dieses Anteils ist der Zeitwert der Gemeinschaftsanlage zum Zeitpunkt des Ausscheidens. Der Anspruch besteht gegenüber den verbleibenden Vertragspartnern, auf die der Anteil übergeht. Er wird in der Regel dadurch realisiert, daß ein Nachfolger den an den Ausscheidenden zu zahlenden Betrag in die Gemeinschaft einbringt.²⁹

Eine besondere Situation besteht dann, wenn für den Ausscheidenden kein neuer Vertragspartner hinzukommt und sich der „Anteil“ des Ausscheidenden für die übrigen Vertragspartner der Gemeinschaft nicht nutzen und anderweitig verwerten läßt.³⁰ Für diesen Fall ist es zulässig, im Gemeinschaftsvertrag zu vereinbaren, daß dem Ausscheidenden sein Anteil nicht rückerstattet wird, da die anderen Vertragspartner durch das Ausscheiden keinerlei wirtschaftlichen Vorteil erlangen. Es kann ihnen nicht zugemutet werden, in diesen Fällen Zahlungen leisten zu müssen.^{31 32}

Beendigung der Gemeinschaft von Bürgern

Bei der Bildung einer Gemeinschaft von Bürgern wird oftmals keine Vereinbarung darüber getroffen, ob nach Fertigstellung der Objekte die Gemeinschaft aufgelöst werden oder weiterbestehen soll. Gemäß § 273 ZGB endet die Gemeinschaft, wenn der im Vertrag festgelegte Zweck erreicht ist, zum vereinbarten Zeitpunkt oder durch Aufhebung des Vertrags.

Die zur gegenseitigen Hilfe bei der Errichtung von Eigenheimen gebildeten Gemeinschaften lösen sich in der Regel nach Fertigstellung der Eigenheime auf. Aber auch bei anderen Gemeinschaften, die keine Gemeinschaftseinrichtungen, sondern ausschließlich Baulichkeiten für die individuelle Nutzung geschaffen haben, die Eigentum der einzelnen Vertragspartner sind und deren Unterhaltung keiner gemeinschaftlichen Organisation und Tätigkeit bedarf (z. B. bei Einzelgaragen oder Bungalows, die an öffentliche Anlagen angeschlossen sind), könnte die Gemeinschaft durchaus nach Erreichung ihres Zwecks aufgelöst werden. Für das Weiterbestehen solcher Gemeinschaften gibt es kein gesellschaftliches Erfordernis.

Soweit dies nicht von vornherein geschehen ist, setzt die Auflösung der Gemeinschaft allerdings voraus, daß der Rechtsträger oder Eigentümer der Bodenfläche mit den Vertragspartnern der Gemeinschaft Einzelnutzungsverträge abschließt.

Klärung von Konflikten in der Tätigkeit von Gemeinschaften

Mitunter bereitet es Gemeinschaften Schwierigkeiten, die vertraglichen Pflichten gegenüber einzelnen Vertragspartnern durchzusetzen. Nicht selten wird dann eine Unterstützung durch örtliche Staatsorgane gefordert.

In erster Linie ist es Aufgabe der Gemeinschaften selbst, sich mit dem betreffenden Vertragspartner kritisch auseinanderzusetzen. Der in § 16 ZGB enthaltene Grundsatz, daß dem Verlangen nach Rechtsschutz eigene Bemühungen der Beteiligten zur Beilegung des Konflikts vorausgehen sollen, gilt hier uneingeschränkt. Erst wenn das nicht gelingt, sollte die Hilfe staatlicher Organe in Anspruch genommen werden.

Entsprechend dem zivilrechtlichen Charakter der Gemeinschaften von Bürgern sind für die Entscheidung von Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Gemeinschaften die Gerichte zuständig. Die Zulässigkeit des Gerichtswegs erstreckt sich dabei auf alle in der Tätigkeit der Gemeinschaften auftretenden Konflikte; sie bezieht sich sowohl auf die Durchsetzung der von einzelnen Vertragspartnern gegenüber der Gemeinschaft zu erfüllenden Pflichten (z. B. Erbringung der festgelegten finanziellen Mittel und Arbeitsleistungen) als auch auf die Wahrung der sich aus der Gemeinschaftszugehörig-

Aus der Redaktion berichtet

Arbeitsbesuche in der UdSSR und in der VR Polen

Im Rahmen des Aufenthalts einer Arbeitsgruppe unter Leitung des Stellvertreters des Generalstaatsanwalts der DDR Georg Hertzberg in der UdSSR hatte die Redaktion in der Zeit vom 7. bis 12. September 1987 Gelegenheit zu Gesprächen in Moskau sowie in der Litauischen SSR. Gesprächspartner zu aktuellen Aufgaben der Staatsanwaltschaft bei der Kriminalitätsvermeidung und -bekämpfung sowie zu gesamtgesellschaftlichen Initiativen zur weiteren Festigung der Rechtsordnung waren u. a. der Generalstaatsanwalt der UdSSR, A. M. Rekunkow, der 2. Sekretär des Zentralkomitees der KPdSU Litauens, der Staatsanwalt der Litauischen SSR, L. A. Sabutis, sowie die Leiter der rechtsschützenden Organe Klaipeda, über die in Klaipeda entwickelten wirksamen Formen der Kriminalitätsvermeidung wird in einem gesonderten Beitrag berichtet.

In der Redaktion der Partnerzeitschrift „Sozialistischeskaja sakkonnost“ fand ein Erfahrungsaustausch statt. Mit dem Chefredakteur, N. N. Kondraschkow, wurden Vereinbarungen über gemeinsame Vorhaben für 1988 getroffen.

Auf Einladung der Redaktion der juristischen Zeitschrift „Gazeta Prawnicza“ weilte ein Vertreter der „Neuen Justiz“ vom 7. bis 12. September 1987 in Warschau, um Informationen über aktuelle rechtspolitische Fragen und entsprechende thematische Vorhaben beider Zeitschriften auszutauschen.

Die Arbeitskontakte mit den Redaktionen der Zeitschriften „Nowe Prawo“, „Problemy Praworzqdności“ (Herausgeber: Generalstaatsanwaltschaft der Volksrepublik Polen) und „Prawo i Zycie“ (Herausgeber: Polnischer Juristenverband) wurden in Gesprächen mit den Chefredakteuren bzw. Mitgliedern der Redaktionskollektive ausgebaut und gefestigt.

Zu weiteren Unterredungen kam es im Obersten Verwaltungsricht zu dessen Kompetenzen und zur Entscheidungspraxis und im Ministerium der Justiz zu aktuellen Fragen der Kriminalitätsentwicklung und Strafgesetzgebung.

keit ergebenden Rechte (z. B. Überprüfung der Zulässigkeit einer Kündigung).

Die — im Verwaltungsweg erfolgte — Registrierung des Gemeinschaftsvertrags schließt dessen gerichtliche Prüfung und Auslegung im Rahmen eines Rechtsstreits nicht aus. Auch Beschlüsse der Leitungsorgane von Gemeinschaften sind im Gerichtsweg überprüfbar.

Eine Gemeinschaft von Bürgern besitzt im gerichtlichen Verfahren keine eigene Partei- und Prozeßfähigkeit. Daraus ergeben sich eine Reihe von Besonderheiten:

Geht es um die Klärung von Rechtsverhältnissen innerhalb einer Gemeinschaft (z. B. Klärung der Wirksamkeit der Kündigung eines Vertragspartners), so können nur alle Vertragspartner als Kläger bzw. Verklagte auftreten.³² Das bedeutet jedoch nicht, daß alle Vertragspartner am gerichtlichen Verfahren selbst teilnehmen müßten. Die Gemeinschaft kann sich vor Gericht durch einen Bevollmächtigten — in der Regel durch den Vertragspartner, der im Gemeinschaftsvertrag festgelegt ist — vertreten lassen. Dem muß aber eine gemeinschaftliche Willensbildung vorausgegangen sein. Es ist nicht erforderlich, im Klagerubrum alle Vertragspartner aufzuführen, sondern es genügt, wenn der Klage eine Liste der der Gemeinschaft angehörenden Vertragspartner beigefügt wird, aus der die durch § 12 Abs. 1 Ziff. 1 bzw. Abs. 2 Ziff. 1 ZPO geforderten Angaben zur Person der Prozeßparteien hervorgehen.

Zur gerichtlichen Durchsetzung der im Außenverhältnis durch die Gemeinschaft gegenüber Dritten zu erfüllenden Verpflichtungen ist es dagegen nicht erforderlich, die Forderung gegenüber allen Vertragspartnern geltend zu machen. Aus der Stellung der Vertragspartner als Gesamtschuldner (§ 270 Abs. 1 Satz 1 ZGB) ergibt sich, daß der Gläubiger seine Forderung gegenüber einem Vertragspartner bis zur vollen Höhe geltend machen kann (§ 434 ZGB). Analoges gilt für die Durchsetzung von Forderungen, die der Gemeinschaft gegenüber Dritten zustehen. In bezug auf derartige Forderungen sind die Vertragspartner Gesamtgläubiger.

29 Oft ist in Gemeinschaftsverträgen festgelegt, daß der Anteil unmittelbar durch den Nachfolger an den Ausscheidenden zu zahlen ist.

30 Das ist z. B. bei Gemeinschaftsantennenanlagen der Fall, wenn bei Wohnungswechsel eines Vertragspartners der nachfolgende Mieter den Antennenanschluß nicht übernehmen will.

31 So BG Suhl, Beschluß vom 1. Juli 1986 — BZB 23/86 — (unveröffentlicht).

32 Vgl. BG Rostock, a. a. ö.