

tretenen Werterhöhungen werden vom Eigentumsrecht erfaßt, so daß der gesamte Bauaufwand einschließlich des Wertes der persönlichen Arbeitsleistungen für das junge Ehepaar nicht nur wertmäßig, sondern auch dinglich gesichert ist.

Eine Eigentumsübertragung kann dann zweckmäßig sein, wenn die Zweitfamilie mit Rücksicht auf das Alter und den Gesundheitszustand der Eltern bzw. Schwiegereltern faktisch ohnehin die Verantwortung für die Instandhaltung und Pflege des Eigentumsobjekts trägt oder wenn die Kosten für die Baumaßnahmen im Verhältnis zum Zeitwert des Grundstücks oder Eigenheims sehr hoch sind. Diese Variante bietet den Vorteil, daß die jungen Eheleute einen Kredit gemäß §§ 1 Abs. 2, 3 der VO über die Gewährung von Krediten zu vergünstigten Bedingungen an junge Eheleute vom 24. April 1986 (GBl. I Nr. 15 S. 244) in Anspruch nehmen können. Nach dem Erwerb des Eigentums erfüllen die jungen Eheleute eine für die Kreditgewährung entscheidende Voraussetzung, nämlich daß das als Hauptwohnsitz dienende Eigenheim baulich erweitert werden soll.⁴

Möchten die Eltern im Fall der Eigentumsübertragung weiterhin im Hause wohnen, kann im Kauf- oder im Schenkungsvertrag oder gesondert vereinbart werden, daß beide Elternteile bis an ihr Lebensende das Recht zum Bewohnen der von ihnen genutzten Räume haben. Ein solches vertraglich gewährtes unkündbares Wohnrecht wird nach den geltenden Rechtsvorschriften nicht in das Grundbuch eingetragen.

Befindet sich das Eigenheim, das wegen der beabsichtigten baulichen Veränderungen in das Eigentum der jungen Eheleute übernommen werden soll, auf einem volkseigenen Grundstück, müssen die Erwerber die in § 2 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) geforderten Voraussetzungen erfüllen.⁵ Inwieweit diese rechtlichen Voraussetzungen im konkreten Fall vorliegen, wird im Rahmen des staatlichen Genehmigungsverfahrens nach der GrundstücksverkehrsVO geprüft. Wird der Kauf- oder sonstige Veräußerungsvertrag über das Wohnhaus staatlich genehmigt, geht das Nutzungsrecht am volkseigenen Grundstück gemäß § 289 Abs. 2 ZGB auf die jungen Eheleute über.

Befindet sich das Eigenheim auf einer von einer LPG oder anderen Genossenschaft zugewiesenen Bodenfläche, müssen die jungen Eheleute entweder unter den in § 1 der VO über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9. September 1976 (GBl. I Nr. 35 S. 426) genannten Personenkreis fallen⁶ oder für den Hauserwerb von der betreffenden Genossenschaft die Zustimmung einholen (§ 293 Abs. 1 Satz 2 ZGB). Auch in diesem Fall bedarf der Veräußerungsvertrag der staatlichen Genehmigung nach der GrundstücksverkehrsVO. Das Nutzungsrecht an der zugewiesenen genossenschaftlichen Bodenfläche geht mit dem Übergang des Eigentumsrechts am Wohngebäude auf die jungen Eheleute über (§ 293 Abs. 3 ZGB).

Die Begründung gemeinschaftlichen Eigentums

Nicht in jedem Fall werden die Eltern bzw. Schwiegereltern bereit sein, das Eigentumsrecht am Grundstück oder Eigenheim zugunsten der mit im Haus lebenden jungen Eheleute aufzugeben. Sind sie aber mit der baulichen Umgestaltung ihres Eigenheims einverstanden, kann der — finanziell von dem jungen Ehepaar zu tragende — Bauaufwand vom Grundsatze her durch Begründung von Miteigentum oder von Gesamteigentum (§ 34 ff. ZGB) für die Zweitfamilie gesichert werden. Beide Arten des gemeinschaftlichen Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentums können durch Abschluß eines Vertrags⁷ begründet werden. Dieser Vertrag, mit dessen Erfüllung die jungen Eheleute Mit- oder Gesamteigentümer werden, muß notariell beurkundet und staatlich genehmigt werden (§ 297 Abs. 1 ZGB; § 2 Abs. 1 Buchst. a GVVO).

Entscheiden sich die Beteiligten für das Miteigentum, das den Vorzug einer möglichen selbständigen Belastung mit einer Aufbauhypothek oder Hypothek bietet (§ 37

Satz 1 i. V. m. §§ 456, 452—455 ZGB), muß im Begründungsvertrag die Höhe des Miteigentumsanteils des jungen Ehepaars angegeben werden, damit sein Miteigentumsrecht im Grundbuch eingetragen werden kann. Auch die Quote der bisherigen Alleineigentümer des Grundstücks oder Eigenheims ist auszuweisen.

Der Miteigentumsanteil, der den die Baumaßnahme finanzierenden jungen Eheleuten zustehen soll, kann von den Beteiligten frei vereinbart werden, d. h. der Baukostenaufwand muß sich nicht unbedingt adäquat in der Höhe des Eigentumsanteils widerspiegeln. Als Orientierungsgröße kann die durch die geplante Baumaßnahme zu erwartende Wert-erhöhung am Grundstück oder Gebäude genommen werden. Um sie exakt ermitteln zu können, muß der Wert des betreffenden Grundstücks bzw. Gebäudes vor der Durchführung der Erweiterungsmaßnahme festgestellt werden. Die Differenz zwischen dem Wert des Objekts vor und nach der Baumaßnahme (letzterer ist erforderlichenfalls mit Hilfe eines staatlich anerkannten Sachverständigen zu bestimmen) stellt den Wertzuwachs dar. Wird dieser zu dem neuen Grundstücks- bzw. Gebäudewert ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich rechnerisch die Miteigentumsquote. Wurden z. B. als Erstwert 25 000 Mark Zeitwert und als neuer Wert 50 000 Mark festgesetzt, können sich die beteiligten Ehepaare dahin einigen, daß jedes von ihnen je zur Hälfte als Miteigentümer ins Grundbuch eingetragen wird; die Quotelung beträgt in diesem Fall Y_2 zu Y_2 .

Haben die jungen Eheleute die baulichen Maßnahmen aus dem gemeinsamen ehelichen Vermögen finanziert, ist der Vertrag nach § 297 ZGB von beiden Ehegatten abzuschließen und das Miteigentumsrecht im Grundbuch als gemeinsames Eigentum der Ehegatten einzutragen. Im übrigen ist auch die spezielle Regelung des § 299 ZGB für den entgeltlichen Erwerb eines Grundstücks oder Gebäudes durch Ehegatten zu beachten.

Es ist ratsam, wenn beide Ehepaare im Vertrag über die Einräumung des Miteigentumsrechts eine Vereinbarung darüber treffen, was geschehen soll, wenn ein Vertragspartner aus dem Grundstück oder Eigenheim auszieht. So sollte für diesen Fall vereinbart werden, ob die Eigentumsgemeinschaft aufzulösen ist oder fortbestehen soll und wie bei der Auflösung des gemeinschaftlichen Eigentums mit dem Miteigentumsanteil des ausziehenden Ehepaars verfahren werden soll. Ungeachtet dessen, daß dem im Hause verbleibenden Ehepaar gegenüber den künftig außerhalb lebenden Eheleuten ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht (für den Fall, daß letztere ihren Miteigentumsanteil veräußern wollen), sollten die

- 4 Wird das Eigenheim nicht lediglich um- oder ausgebaut, sondern zugleich Instandgesetzt (z. B. Erneuerung des Daches) oder modernisiert (z. B. Installation einer Warmwasserheizung), können die Eheleute, die Eigentümer des Wohngrundstücks bzw. Eigenheims geworden sind, einen Kredit nach § 12 Abs. 1 der EigenheimVO i. V. m. § 16 der DB zur EigenheimVO erhalten. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß für die Finanzierung von Baumaßnahmen an Eigenheimen, deren Eigentümer ihren Wohnsitz in der DDR haben, die VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I Nr. 34 S. 351) nicht mehr anzuwenden ist (vgl. § 15 Abs. 4 der EigenheimVO).
- 5 Dieses Gesetz sieht nicht vor, daß volljährig gewordene Kinder der Nutzungsberechtigten einen Antrag auf Verleihung des Nutzungsrechts oder auf Einbeziehung in das Bodennutzungsrecht der Eltern zu stellen, haben, selbst dann nicht, wenn im Zusammenhang mit der Heirat auf dem betreffenden Grundstück ein eigener (zweiter) Haushalt eingerichtet wird.
- 6 Da die jungen Eheleute bereits im Hause wohnen, dürfte die Voraussetzung für die Zuweisung einer genossenschaftlich genutzten Bodenfläche bzw. für den Übergang des Bodennutzungsrechts, daß die an der Nutzung Interessierten „auf dem Lande wohnende Bürger“ sein müssen, stets erfüllt sein.
- 7 Aus § 42 Abs. 1 ZGB geht eindeutig hervor, daß die Begründung von Gesamteigentum durch Vereinbarung zulässig ist. Nicht nur die „Rechte und Pflichten der Gesamteigentümer“ ergeben sich aus dem Vertrag, sondern die Existenz dieser Art des gemeinschaftlichen Eigentums selbst beruht auf einem darauf gerichteten Vertrag (vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1985, Anm. 2.1. zu § 34 [S. 67]).

§ 42 Abs. 2 ZGB erfaßt lediglich die Fälle (§§ 118, 266 ff., 400 ZGB), in denen Gesamteigentum unmittelbar kraft Gesetzes entsteht, wobei die Gesamteigentümer durch einen (anderen) Vertrag verbunden sein können oder kraft Rechtsnorm eine Gemeinschaft bilden (wie die Erbengemeinschaft gemäß § 400 ZGB).

Im übrigen wird in der Literatur betont, daß § 42 ZGB nur die wichtigsten Erscheinungsformen des Gesamteigentums expressis verbis ausweist (vgl. u. a. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 1, Berlin 1981, S. 173).