

Beteiligten vereinbaren, daß das gemeinschaftliche Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentum Alleineigentum desjenigen Ehepaares wird, das das Gebäude allein weiter nutzt.⁸

Gesamteigentum (§42 ZGB) am baulich umzugestaltenden Objekt wird rechtlich in gleicher Weise wie Miteigentum begründet. Diese Art des gemeinschaftlichen Eigentums sollte hauptsächlich dann gewählt werden, wenn die Beteiligten die Möglichkeit ausschließen möchten, daß eines der Ehepaare über seinen Eigentumsanteil zugunsten eines Außenstehenden verfügt. Dem Wunsch der Vertragspartner, daß die Eigentumsgemeinschaft nur in der zu Beginn vereinbarten personellen Zusammensetzung bestehen bzw. im Fall des Ausscheidens eines Ehepaares ihr Ende finden soll, kann mit dem Gesamteigentum besser entsprochen werden als mit der Begründung von Miteigentum.^{9 10 11} Der Tatsache, daß Gesamteigentum anteilloses (quotenloses) Eigentum ist, steht nicht entgegen, daß die Beteiligten sich bereits zum Zeitpunkt der Gemeinschaftsbegründung verbindlich darüber verständigen, wie hoch der Vermögensanteil jedes Ehepaares im Fall der Beendigung der Eigentumsgemeinschaft ist.

Es liegt im gesellschaftlichen Interesse, wenn Wohngrundstücke von miteinander verwandten Bürgern gemeinschaftlich genutzt werden. In diesem Fall bestehen günstigere Möglichkeiten für die Pflege, Instandsetzung und Bewirtschaftung des Grundstücks, für die gegenseitige Unterstützung und Hilfe bei Erkrankungen u. a. m. Das gilt uneingeschränkt auch bezüglich der von Bürgern gemeinsam genutzten volkseigenen Grundstücke. Auch diese Form der gemeinschaftlichen Grundstücksnutzung ist durch die staatlichen Organe besonders zu fördern (§ 284 Abs. 1 Satz 2 und 3 ZGB), da sie zur Entwicklung sozialistischer Familienbeziehungen beiträgt. Die boden- und eigentumsrechtlichen Regelungen müssen im Interesse und zur weiteren Förderung dieser zwischenmenschlichen Beziehungen angewendet werden¹⁹, ungeachtet dessen, daß die Rechtsformen für die Nutzung volkseigener Grundstücke durch zwei miteinander verwandte bzw. verschwägte Familien noch nicht klar herausgebildet sind.

Die enge rechtliche Verbindung zwischen der Nutzungsberechtigung volkseigener Grundstücke und dem persönlichen Gebäudeeigentum erfordert zwingend, daß — wenn sich die zusammenlebenden Ehepaare zur Bildung einer Eigentumsgemeinschaft bezüglich des Gebäudes entschließen¹¹ — beiden Ehepaaren die gleiche rechtliche Position eingeräumt wird. Folglich muß auch dem jungen Ehepaar ein Nutzungsrecht verliehen werden (§ 287 Abs. 1 ZGB). Aus der nach § 287 Abs. 2 ZGB vom Rat des Kreises auszustellenden Urkunde muß sich das gemeinsame Nutzungsrecht am volkseigenen Grundstück für beide Ehepaare ergeben. Geklärt werden muß aber noch, auf welchem rechtlichem Wege das junge Ehepaar das Nutzungsrecht erhält.¹² Möglich ist, daß wie bei einer erstmaligen Nutzungsrechtsverleihung verfahren wird oder daß die für die Gebäudeveräußerung geltenden Vorschriften entsprechend angewendet werden.

Bei der ersten Variante wäre dem jungen Ehepaar durch den zuständigen Rat des Kreises ein Nutzungsrecht zu verleihen bzw. — was besser wäre — beiden Ehepaaren ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht einzuräumen. Bei der zweiten Variante wäre die Bestimmung des § 289 Abs. 2 ZGB in extensiver Weise heranzuziehen: mit der staatlichen Genehmigung des Vertrages über die Bildung von Miteigentum am Eigenheim¹³ erwerben die jungen Eheleute kraft Gesetzes das Nutzungsrecht am Boden. Bei der Bildung einer Gesamteigentumsgemeinschaft wandelt sich kraft Gesetzes das bislang für ein Ehepaar bestehende Nutzungsrecht in ein gemeinschaftliches Bodennutzungsrecht beider Ehepaare um.

Der Abschluß anderer vertraglicher Vereinbarungen

Wird die Begründung gemeinschaftlichen Eigentums von den Beteiligten für nicht zweckmäßig erachtet (etwa weil der Miteigentumsanteil der jungen Eheleute relativ klein ausfiele, z. B. ein Zehntel oder weniger betrüge) und will die Zweifamilie dennoch die gesamten oder einen Teil der Baukosten

übernehmen, müssen die Vermögensinteressen der Beteiligten in anderer Weise rechtlich gesichert werden.

Den die Baumaßnahme finanzierenden oder mitfinanzierenden jungen Eheleuten können Rechte wegen der Mittelbereitstellung für das ihnen nicht zu Eigentum gehörende Grundstück oder Gebäude rechtsverbindlich zugestanden werden, aber keine solchen Rechte am baulich zu verändernden Objekt, wie das bei der Eigentumübertragung und der Begründung von Mit- oder Gesamteigentum der Fall ist. Übernehmen die jungen Eheleute die gesamten Baukosten, sollten sie mit den Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümern einen Vertrag über die eigenverantwortliche Durchführung der Baumaßnahme am elterlichen Grundstück abschließen — im folgenden als „Bauvertrag“ bezeichnet.¹⁴ Durch eine solche vertragliche Vereinbarung — für die kein Formzwang besteht, die jedoch immer schriftlich getroffen werden sollte — erwerben die jungen Eheleute die Befugnis, auf „fremdem“ Grundstück bauliche Veränderungen vorzunehmen. Gegenüber den staatlichen Organen legitimiert diese Vereinbarung die Zweifamilie als Nutzungsberechtigte i. S. des § 4 Abs. 1 Ziff. 2 der VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung — VO über Bevölkerungsbauwerke — vom 8. November 1984 (GBI. I Nr. 36 S. 433), so daß sie selbst nach außen hin als Träger der Baumaßnahme auftreten und im eigenen Namen die Bauzustimmung beantragen kann. Aus dem Bauvertrag spltte insbesondere ersichtlich sein, welche konkreten Baumaßnahmen durchgeführt werden, wer die Baukosten trägt, wie hoch der finanzielle Aufwand ist und welche Rechte die jungen Eheleute hinsichtlich der zusätzlich geschaffenen Räume und Anlagen besitzen. Im Bauvertrag kann jedoch nicht wirksam festgelegt werden, daß die neuen baulichen Objekte (z. B. der Anbau) Eigentum der Errichter werden; hier greift die Regelung des § 467 Abs. 2 ZGB zwingend durch.^{15 16}

Als weiteren Vertragspunkt sollten die Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer anerkennen, daß den jungen Eheleuten wegen der bewirkten Werterhöhung dem Grunde nach ein Ausgleichsanspruch zusteht.¹⁹ Da dieser Anspruch nicht vor

- 8 Die Übertragung des Miteigentumsanteils des einen Ehepaares auf das andere erfolgt auf der Grundlage des § 297 ZGB und kann entgeltlich oder - was weniger praktiziert werden dürfte - unentgeltlich vorgenommen werden.
- 9 Auf den Umstand, daß mit Hilfe des Gesamteigentums der Personenzusammenschluß eine gewisse, im Interesse der daran Beteiligten und der sozialistischen Gesellschaft liegende Stabilität erhält, ist in der Literatur mehrfach hingewiesen worden (vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, a. a. O., S. 173).
- 10 Das betrifft insbesondere Verträge der Bürger über die Gestaltung von grundstücksbezogenen Gemeinschaftsverhältnissen, deren Herausbildung und Entwicklung von den zuständigen Staatsorganen aktiv zu unterstützen ist (§ 1 Abs. 3 GVVO).
- 11 Eine faktische Nutzergemeinschaft bilden die beiden Ehepaare bereits vorher; die Befugnis zur Nutzung des volkseigenen Grundstücks beruht allerdings auf unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen; die Eltern bzw. Schwiegereltern haben ein durch staatlichen Akt verliehenes Nutzungsrecht, während das Junge Ehepaar mit ihnen eine Vereinbarung getroffen hat.
- 12 Das Problem der gemeinschaftlichen Nutzung volkseigener Grundstücke, für die einem Bürger oder einem Ehepaar vom Staat ein Nutzungsrecht verliehen wurde, wurde m. W. ebenso wenig in der juristischen Literatur behandelt wie die Frage, ob es möglich ist, bezüglich der auf volkseigenem Grund und Boden stehenden Eigenheime anderes gemeinschaftliches Eigentum als eheliches Gemeinschaftseigentum zu bilden.
- 13 Der Veräußerungsvertrag i. S. des § 289 Abs. 2 Satz 1 ZGB hat hier den Inhalt, daß das bislang bestehende Alleineigentum am Gebäude in gemeinschaftliches Eigentum umgewandelt wird.
- 14 Es liegt nicht in meiner Absicht, mit dem angeregten Vertrag über die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem elterlichen Grundstück einen neuen Vertragstyp zu entwickeln. Vielmehr handelt es sich hier um eine Vereinbarung, die gesetzlich nicht geregelt ist (§ 45 Abs. 3 ZGB), aber zur eindeutigen und verläßlichen Gestaltung der Beziehungen zwischen den beteiligten Bürgern erforderlich ist. Eine solche Vereinbarung steht vollauf mit den Grundsätzen des sozialistischen Rechts im Einklang und ist konkreter Ausdruck des in § 6 Abs. 2 ZGB verankerten Rechts der Bürger zum Abschluß von Verträgen. Derartige Vereinbarungen helfen, die berechtigten Interessen der Bürger zu wahren und Rechtssicherheit zu gewährleisten.
- 15 Soll den jungen Eheleuten die Möglichkeit verschafft werden, auf dem im persönlichen Eigentum der Eltern bzw. Schwiegereltern stehenden Grundstück eine Garage zu bauen, können sie nach § 296 ZGB Eigentümer dieser Baulichkeit werden, wenn ein Bodennutzungsvertrag gemäß § 312 ff. ZGB geschlossen wird.
- 16 Auf die andere Möglichkeit, den den jungen Eheleuten geschuldeten Betrag in der Vereinbarung konkret anzugeben, wird im Zusammenhang mit der hypothekarischen Sicherung eingegangen.