

Inhalt und Umfang der Rechte und Pflichten der Nutzer volkseigenen Bodens — so'uch der AWGs — müssen durch die Stellung des Nutzers im Reproduktionsprozeß des gesellschaftlichen Eigentums bestimmt werden.

Die Nutzung volkseigenen Bodens durch die AWGs als Wohnbauland ist eine Form der kollektiven Bodennutzung für konsumtive Zwecke; sie dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Werktätigen. Daraus resultieren Besonderheiten, die bei der Bestimmung des Inhalts des Nutzungsrechts der AWGs berücksichtigt werden müssen. Der Reproduktionsprozeß des gesellschaftlichen Bodeneigentums hat hier einen besonderen sozialen Aspekt, nämlich zur Gewährleistung optimaler Wohn- und Lebensbedingungen für die Sicherung der individuellen Reproduktion der Werktätigen beizutragen.

Ziel und Aufgabe des genossenschaftlichen Arbeiterwohnungsbaus kann daher nur sein, durch eine entsprechende Bebauung des Baulandes und die richtige Nutzung der genossenschaftlichen Gebäude sowie der den AWGs zur Nutzung übergebenen Freiflächen alle Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die in der Genossenschaft vereinigten Werktätigen ihre vielfältigen Wohn-, Erholungs- und anderen Bedürfnisse optimal befriedigen können. Das Nutzungsrecht der AWGs am volkseigenen Boden muß deshalb so ausgestaltet werden, daß es dieser Zielstellung entspricht.

Die vertragliche Übertragung des Nutzungsrechts am Boden durch den sozialistischen Staat und die Ausübung des Nutzungsrechts durch die AWGs sind somit eine spezifische Form der Realisierung des volkseigenen Bodeneigentums. Die Verleihung des Nutzungsrechts durch die staatlichen Organe und die Nutzung durch die AWGs müssen sich in den Gesamtprozeß der gesellschaftlichen Reproduktion einordnen. Dabei besteht ein enges Wechselverhältnis zwischen den Erfordernissen der gesellschaftlichen und der individuellen Reproduktion. Die pfleglichste Nutzung des volkseigenen Bodens durch die AWG-Mitglieder schafft mit die Voraussetzungen für gesunde und moderne Wohnverhältnisse.

Der sozialistische Staat stellt den AWGs gemäß § 7 der VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 (GBl. 1964 II S. 17) für die Errichtung der Wohngebäude und der dazu erforderlichen genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen zur Nutzung geeignetes, aufgeschlossenes volkseigenes Bauland unentgeltlich und unbefristet zur Verfügung². Daraus leiten sich m. E. besondere Sorgfaltspflichten der AWGs für die rationelle Nutzung der übertragenen Bodenareale ab.

Ein weiterer wichtiger Faktor, der auf den Inhalt des Nutzungsrechts der AWGs einwirkt, sind die Grundsätze des sozialistischen Städtebaues. Sie erfordern die Schaffung funktionstüchtiger Teilsysteme der Stadt, die den Anforderungen der Werktätigen an zweckmäßige, gesunde und schöne Wohnverhältnisse gerecht werden. Das kann nicht allein durch den Bau von Wohnhäusern erreicht werden; vielmehr müssen unter Berücksichtigung der Einwohnerdichte und anderer Faktoren auch Freiflächen angelegt werden, die eine richtige Besonnung und Belüftung der Gebäude gewährleisten. Hinzu kommen Flächen für Kinderspielflächen, Trockenplätze, Müllplätze, Parkplätze u. a. Diese Flächen sind für die Funktionstüchtigkeit der Wohngebäude von⁸

grundsätzlicher Bedeutung und müssen daher in den Nützungsvertrag mit den AWGs einbezogen werden.

Die unentgeltliche Übertragung des Nutzungsrechts an AWGs bedeutet keinesfalls, daß in diesem Bereich der Bodennutzung die Prinzipien des ökonomischen Systems des Sozialismus keine Anwendung finden. Deshalb gilt es, die Eigenverantwortlichkeit der AWGs bei der Nutzung volkseigenen Bodens auszubauen. Mit der weiteren Entwicklung des ökonomischen Systems des Sozialismus zeichnen sich Veränderungen in der ökonomischen Stimulierung einer rationellen Bodennutzung ab, was in der Perspektive auch neue Fragen in diesem Bereich aufwerfen kann.

Diese Faktoren verpflichten die Leitungen der AWGs, die Initiative ihrer Mitglieder zu erhöhen. Von ihnen ausgehend, sollte das Nutzungsrecht der AWGs vervollkommen werden, indem ein Musternutzungsvertrag geschaffen wird, der Festlegungen enthält über

- das Recht und die Pflicht der AWG zur eigenverantwortlichen, zweckgebundenen, pfleglichen und rationellen Nutzung der volkseigenen Bodenareale,
- Grundsätze für den Umfang der vertraglich zu übertragenden Freiflächen,
- Grundsätze für die Rechte und Pflichten der AWG hinsichtlich der Veränderung der Nutzungsart von Freiflächen (z. B. Umwandlung von Rasen in Gehölz- oder Spielflächen, Errichtung von Schuppen usw.),
- das Vertragsabschlußverfahren und die Zuständigkeit für die Lösung von Streitigkeiten.

Ein solcher Vertrag entspricht dem Grundsatz des ökonomischen Systems des Sozialismus, den Nutzer volkseigener Fonds für die Reproduktion des genutzten Volkseigentums voll verantwortlich zu machen. Zur Erhaltung des Wohnwertes der AWG-Wohnungen und zur Sicherung eines gepflegten Stadtbildes sollten die Stadtgartenämter — neben der fachlichen Anleitung der AWG bei der Pflege ihrer Außenanlagen — bei Vernachlässigung der von der AWG genutzten volkseigenen Flächen das Recht erhalten, Auflagen zur schnellen Veränderung des gerügten Zustandes zu erteilen.

Eine wichtige Voraussetzung für die Wahrnehmung und Durchsetzung der Rechte und Pflichten der AWGs als Nutzungsberechtigte ist die räumliche Abgrenzung des Verantwortungsbereiches. Hierzu ist es erforderlich, die in § 7 der VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften getroffene Regelung, wonach den AWGs zur Nutzung Bauland für die Errichtung der Wohngebäude und der dazu erforderlichen genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung zu stellen ist, hinsichtlich der Außenanlagen zu konkretisieren.

Für die Hauptstadt der DDR geschah das bereits in der Richtlinie des Magistrats von Groß-Berlin über die Verfahrensweise bei der Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen des Wohnbaulandes der AWGs vom 15. Juli 1961 (VOBl. II S. 265). Danach sind die AWGs für die Pflege und Unterhaltung der Wirtschaftsflächert einschließlich der Ausstattungsgegenstände (z. B. Trockenplätze, Teppichstangen), vorgartenartig angelegte Grünanlagen sowie für Außenanlagen, die auf ausdrücklichen Wunsch der AWGs hergerichtet wurden und über die Normalausstattung hinausgehen, verantwortlich. Für die Pflege und Unterhaltung aller anderen Außenanlagen der AWGs sind die jeweils zuständigen Fachabteilungen der Räte der Stadtbezirke verantwortlich. Den AWGs wird weiter empfohlen, mit den Stadtbezirksgartenämtern Pflegeverträge für diejenigen Flächen abzuschließen, die nicht in ihrem Verantwortungsbereich liegen.

Von dieser Berliner Regelung ausgehend, sollte hinsichtlich des Umfangs der zu übertragenden Flächen de

⁸ Daran hat sich auch durch die Einführung einer Bodennutzungsgebühr zum Schutz des land- und forstwirtschaftlichen Bodenfonds (vgl. VO über Bodennutzungsgebühr vom 15. Juni 1987, GBl. II S. 487) nichts geändert. Die AWGs sind von der Zahlung einer Bodennutzungsgebühr befreit, weil ihnen das Nutzungsrecht unentgeltlich verliehen wird (§ 3 des Zweiten Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 3. April 1959, GBl. I S. 277).