

Obwohl sich diese Art und Weise der Ausgestaltung der Rechte und Pflichten der persönlichen Nutzung von Erholungsflächen, die innerhalb von Komplexstandorten liegen, in der Praxis noch nicht voll durchgesetzt hat, wird sie in Verwirklichung des ZGB zukünftig an Bedeutung gewinnen. Das ergibt sich auch aus den §§ 284 Abs. 1 und 285 Abs. 2 ZGB, in denen festgelegt ist, daß die gemeinschaftliche Nutzung von Grundstücken zur Erholung vom sozialistischen Staat vorrangig unterstützt wird und daß in den Fällen, in denen einer Gemeinschaft durch Vertrag eine Bodenfläche zur Nutzung überlassen wird, die Vertragspartner gemeinschaftlich berechtigt und verpflichtet sind, diese Fläche bestimmungsgemäß zu nutzen.

Die Gemeinschaften der Bürger sind juristisch nicht selbstständig. Sie treten im Rechtsverkehr als Gesamtgläubiger bzw. Gesamtschuldner auf und handeln durch alle Mitglieder bzw. durch die von ihnen beauftragten Vertragspartner (vgl. §§ 270 und 271 ZGB).

Der Vertrag über die Nutzung einer Bodenfläche, die vom örtlichen Rat einer Interessengemeinschaft zur Errichtung einer Wochenendsiedlung zur Verfügung gestellt wird, sollte u. E. folgenden Inhalt haben:

- die genaue Bezeichnung der Vertragspartner (der Mitglieder der Gemeinschaft und des Bodenüberlassers) sowie der Lage und der Größe der bereitgestellten Bodenflächen;
- den Nutzungszweck der Bodenflächen sowie das Recht und die Pflicht zur bestimmungsgemäßen Nutzung auf der Grundlage des staatlich registrierten Vertrags;
- die Grundsätze der Parzellierung, Erschließung, Bebauung und Gestaltung der Flächen durch die Gemeinschaft;
- die Rechte und Pflichten der Vertragspartner bei der Errichtung, Nutzung und Pflege von Gemeinschaftseinrichtungen, die sowohl den Mitgliedern der Interessengemeinschaft als auch nach Möglichkeit anderen Erholungssuchenden zur Verfügung stehen;
- die Rechte und Pflichten der Vertragspartner bei der Verwirklichung der Erfordernisse der sozialistischen Landeskultur und des Umweltschutzes, vor allem der Abwasserbehandlung und der Müllbeseitigung;
- die eventuellen Nutzungsbedingungen entsprechend den territorialen Besonderheiten;
- die Höhe und die Zahlungsweise für die Entrichtung der Nutzungsgebühren;
- die Rechte und Pflichten der Vertragspartner bei der Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung;
- die rechtliche Verantwortlichkeit bei Pflichtverletzungen;
- die Dauer der Nutzung und die Möglichkeit zur Beendigung des Nutzungsrechtsverhältnisses.

In den Verträgen sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, daß die territorialen Bau- und Gestaltungsordnungen, die von den Räten der Städte und Gemeinden zur Realisierung ihrer sich aus § 58 GÖV ergebenden Verantwortung für die Einordnung baulicher Maßnahmen in die planmäßige Entwicklung der Stadt bzw. Gemeinde erlassen werden, verbindlich sind. Diese Ordnungen enthalten insbesondere Aussagen über Typ und Größe der zu errichtenden Gebäude, über die Gestaltung von Fundamenten, Unterkellerungen, über die Vornahme von Um-, An- und Ausbauten, über die Anlage von Terrassen und Wegen sowie über die Gestaltung der übrigen Flächen der Grundstücke, insbesondere über die Bepflanzung und Einfriedung.

Die Bau- und Gestaltungsordnungen begründen einerseits für die Nutzer eine bodenrechtliche Verantwortung hinsichtlich der Gestaltung und Bebauung ihrer Grundstücke, die mit den gesellschaftlichen Erfordernissen übereinstimmt; sie lassen andererseits aber auch Raum für Schöpfer- und Initiative.

Die staatliche Kontrolle der Bodennutzung im Bereich des Erholungswesens

Staatliche Genehmigungen

Um im Bereich des Erholungswesens die staatliche Kontrolle der Bodennutzung sichern und damit die Grundsätze der sozialistischen Bodenpolitik durchsetzen zu können, ist eine staatliche Genehmigung erforderlich für

- die Übertragung des Eigentumsrechts an Grundstücken und Gebäuden (§ 285 ZGB),
- die Belastung von Erholungsgrundstücken (§ 285 ZGB),
- den Abschluß eines neuen Nutzungsvertrags im Zusammenhang mit der Veräußerung von Wochenendhäusern auf vertraglich genutzten Bodenflächen (§ 296 ZGB),
- die Überlassung von Grundstücken zur Nutzung, soweit das in Rechtsvorschriften vorgesehen ist (§ 285 ZGB und § 2 Abs. 3 GVVO).

In Übereinstimmung mit den Erfordernissen der sozialistischen Bodenpolitik sollten u. E. beim Übergang der Nutzung von Erholungsflächen an einen neuen Nutzer oder Eigentümer grundsätzlich folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Die Bodenfläche muß im Flächennutzungsplan bzw. in den territorialen Baukonzeptionen für Erholungszwecke vorgesehen sein. Die vorgesehene Nutzung der Bodenflächen zur Befriedigung von Erholungsbedürfnissen darf nicht anderen Beschlüssen örtlicher Staatsorgane widersprechen.
2. Der neue Nutzungsberechtigte darf nicht bereits Nutzer oder Eigentümer einer anderen Fläche mit gleicher Zweckbestimmung sein.
3. Der neue Nutzungsberechtigte muß die Fläche zur Befriedigung seiner Erholungsbedürfnisse und der seiner Familie persönlich nutzen.
4. Der Nutzungsberechtigte muß in der Lage sein, die zweckentsprechende und rationelle Nutzung der Bodenfläche zu gewährleisten.

Während das staatliche Genehmigungsverfahren für die Übertragung des Eigentumsrechts an Grundstücken und Gebäuden sowie die Überlassung von landwirtschaftlichen Grundstücken in der GVVO im einzelnen geregelt sind, bedarf das staatliche Genehmigungsverfahren beim Abschluß von Nutzungsverträgen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Wochenendhäusern (§ 296 ZGB) noch einer näheren Ausgestaltung. Dabei sollten u. E. die oben genannten Grundsätze beachtet werden.

Der Vertrag über die Begründung des neuen Nutzungsverhältnisses (§ 296 Abs. 2 ZGB) ist schriftlich abzuschließen und bedarf zu seiner Wirksamkeit der staatlichen Genehmigung. Wird diese nicht erteilt, kommt der Vertrag nicht zustande (§ 68 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB).

Sanktionen bei Pflichtverletzungen

Das sozialistische Recht enthält auch die erforderlichen staatlich-rechtlichen Reaktionen auf Pflichtverletzungen bei der Ausübung der persönlichen Bodennutzung zum Zwecke der Freizeitgestaltung und Erholung. Die entsprechenden Bestimmungen sind — wenn sie einheitlich und konsequent angewendet werden — ein wirksames Mittel zur Gewährleistung der sozialistischen Gesetzlichkeit und ein wichtiges Instrument der staatlichen Leitung der Bodennutzung für Erholungszwecke. Zu ihnen gehören vor allem die in den §§ 8, 10 und 11 der VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke, Städte und Kreise bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung vom 22. März 1972 (GBl. II S. 293) geregelten Sanktionen sowie die Verantwortlichkeitsregelungen in den territorialen Bau- und Gestaltungsordnungen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Sanktionen:

1. Widerruf der Zustimmung des örtlichen Rates zum Bau des Erholungsgebäudes (unabhängig davon, ob mit dem Bau schon begonnen wurde oder nicht), wenn die Zustim-