

Rechtliche Regelung der Gemeinschaften von Bürgern (§266 ZGB)

Dr. GUSTAV-ADOLF LÜBCHEN, Hauptabteilungsleiter, und Dr. RONALD BRACHMANN, wiss. Mitarbeiter im Ministerium der Justiz

Die Aufgabe, mit der Verwirklichung der Beschlüsse des XI. Parteitages der SED auch eine neue Qualität in der Kommunalpolitik zu erreichen¹, schließt ein, das Zusammenwirken der örtlichen Staatsorgane und der Bürger weiter zu entfalten. Dazu gehört u. a. die staatlich-rechtliche Leitung und Unterstützung der Gemeinschaften von Bürgern.

Nach § 266 ZGB können sich Bürger zur Verbesserung ihrer Arbeits- und Lebensbedingungen zu Gemeinschaften zusammenschließen, um durch Arbeitsleistungen und materielle Mittel Baulichkeiten, Einrichtungen und Anlagen für die kollektive und individuelle Nutzung zu schaffen und zu unterhalten.² Das entspricht dem Bedürfnis der Bürger nach Objekten und Anlagen für die Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse, für eine sinnvolle Freizeitgestaltung, zur Erholung sowie für den Schutz und die Sicherung ihres persönlichen Eigentums. Anliegen der Bestimmung über Gemeinschaften ist es, die auf die Durchsetzung dieser Interessen gerichteten Aktivitäten der Bürger zusammenzuführen.³

Der Zusammenschluß von Bürgern in Gemeinschaften ist Ausdruck sozialistischer Demokratie und fördert sozialistische Verhaltensweisen. Die Tätigkeit der Gemeinschaften ist durch kollektives Handeln, kameradschaftliche Zusammenarbeit und gegenseitige Hilfe geprägt. Die Gemeinschaften haben nicht nur das Ziel, die materiellen und kulturellen Bedürfnisse ihrer Mitglieder zu befriedigen, sondern sie tragen auch dazu bei, wichtige kommunalpolitische Aufgaben zu lösen.

Die Regelungen des ZGB über Gemeinschaften von Bürgern haben sich in der Praxis bewährt und viele Initiativen zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen ausgelöst.⁴ Überall in der DDR und in großer Anzahl und Vielfalt sind derartige Gemeinschaften entstanden.⁵ Umfang und Wert der von ihnen geschaffenen Objekte sind erheblich.

Die Bestimmungen des ZGB lassen Raum für die Bildung verschiedenartiger Gemeinschaftstypen und deren rechtliche Ausgestaltung. Die wichtigsten Gemeinschaftsarten, die sich in der Praxis herausgebildet haben, sind:

- Garagengemeinschaften,
- Gemeinschaften auf dem Gebiet des Erholungswesens (Bungalowgemeinschaften),⁶
- Gemeinschaften der gegenseitigen Hilfe beim Eigenheimbau,
- Gemeinschaften zur Schaffung und Unterhaltung von Bootshäusern und -schuppen, Bootstegen und Gleitbahnen für Boote,
- Antennengemeinschaften,
- Gemeinschaften zur Errichtung und zum Betreiben von Energieabnehmeranlagen,
- Gemeinschaften zur Errichtung und zum Betreiben von Wasserversorgungs- bzw. -entsorgungsanlagen.

Abschluß und Inhalt des Gemeinschaftsvertrags

Rechtliche Grundlage für die Bildung und Tätigkeit einer Gemeinschaft von Bürgern ist ein zivilrechtlicher Vertrag. Seiner Ausgestaltung kommt große Bedeutung zu, um die Rechte und Pflichten der Vertragspartner klar und eindeutig zu regeln und die Gemeinschaftsbeziehungen störungsfrei zu organisieren. Wie die Praxis zeigt, sind Inhalt und Form der Gemeinschaftsverträge sehr unterschiedlich. Häufig tragen Gemeinschaftsverträge auch andere Bezeichnungen — wie z. B. Statut, Ordnung oder Satzung — und enthalten Festlegungen, die genossenschaftsrechtlichen Regelungen entsprechen. Ihr zivilrechtlicher Charakter ändert sich dadurch aber nicht.⁷

Der Gemeinschaftsvertrag ist schriftlich abzuschließen (§ 267 Abs. 2 Satz 1 ZGB) und bedarf der Unterschrift aller Vertragspartner.⁸ Diesem Erfordernis wird nicht immer entsprochen. Mitunter haben Bürger mit der gemeinsamen Ausführung von Arbeiten begonnen, ohne einen schriftlichen Vertrag abgeschlossen und sich ausreichend Klarheit über ihre Rechte und Pflichten verschafft zu haben. Ein nur mündlich geschlossener Vertrag ist aber gemäß § 66 Abs. 2 ZGB nichtig, d. h. die Gemeinschaft ist nicht wirksam gebildet worden.⁹ Die gesetzlich geforderte Schriftform ist auch nicht gewahrt, wenn zwar ein schriftlicher Gemeinschaftsvertrag vorliegt, die Vertragspartner darüber jedoch nur abgestimmt bzw. diesem zugestimmt haben, ohne daß ihn alle unter-

schrieben haben. Das Erfordernis der Schriftform gilt auch für spätere Vertragsänderungen. Beschlußfassungen in Versammlungen der Gemeinschaft reichen dafür ebenfalls nicht aus.

Das ZGB orientiert in § 267 Abs. 1 auf die eigenverantwortliche Festlegung der vertraglichen Rechte und Pflichten durch die Vertragspartner. Die weitgehend dispositive Regelung der Gemeinschaftsbeziehungen läßt genug Raum, damit die Gemeinschaften in Abhängigkeit von ihrer Zielstellung und Größe die erforderlichen Festlegungen treffen können. Nicht immer sind jedoch die Gemeinschaftsverträge konkret ausgestaltet. Einige enthalten nur Rahmenbestimmungen, aus denen die Rechte und Pflichten der Vertragspartner nicht eindeutig hervorgehen. Daraus resultieren oft Unklarheiten über die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse sowie Probleme bei der Organisation der gemeinschaftlichen Tätigkeit.

Ungeachtet der sich aus dem jeweiligen Gemeinschaftstyp ergebenden Besonderheiten sollte jeder Gemeinschaftsvertrag exakte Festlegungen¹⁰ darüber enthalten,

- welchen Zweck (Ziele und Aufgaben) die Gemeinschaft verfolgt,
- in welchem Umfang Arbeitsleistungen und finanzielle Mittel bei der Errichtung und späteren Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen zu erbringen sind,
- welche Eigentumsverhältnisse an den geschaffenen Sachen entstehen (gemeinschaftliches Eigentum aller oder individuelles Eigentum der einzelnen Vertragspartner),
- wie die gemeinschaftliche Tätigkeit organisiert und geleitet wird,
- wie und durch wen die Gemeinschaft im Rechtsverkehr vertreten wird,
- zu welchem Zeitpunkt oder unter Einhaltung welcher Frist ein Partner aus dem Vertrag durch Kündigung ausscheiden und unter welchen Voraussetzungen die Gemeinschaft einzelnen Vertragspartnern kündigen kann,
- wie der Ausscheidende seinen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum realisieren und seine Rechte an einen Nachfolger übertragen kann,
- wann und wie die Gemeinschaft aufgelöst wird.

Die Ziele der Gemeinschaften können immer nur entsprechend den territorialen Möglichkeiten und Bedingungen realisiert werden. Um zu gewährleisten, daß sich die Gemeinschaftsvorhaben nach den territorialen Erfordernissen richten, ist eine enge Zusammenarbeit der Gemeinschaft mit den örtlichen Staatsorganen erforderlich. Die an der Bildung einer Gemeinschaft interessierten Partner sollen deshalb bereits vor Vertragsabschluß eine Abstimmung mit den örtli-

1 Vgl. E. Honecker, Die Aufgaben der Parteiorganisationen bei der weiteren Verwirklichung der Beschlüsse des XI. Parteitages der SED, Berlin 1987, S. 82.

2 Zusammenschlüsse von Bürgern, die eine andere als die in § 266 ZGB genannte Zielsetzung verfolgen, sind keine Gemeinschaften von Bürgern i. S. des ZGB. Spezielle Regelungen bestehen für Mietergemeinschaften (§ 114 ff. ZGB) und Erbgemeinschaften (§ 400 ZGB). Die Regelungen sind auch nicht anwendbar für die Lebensgemeinschaft unverheirateter Partner. Auf Zusammenschlüsse von Bürgern, die unter den Geltungsbereich der VO über die Gründung und Tätigkeit von Vereinigungen (VereinigungsVO) vom 6. November 1975 (GBl. I Nr. 44 S. 723) fallen, finden die Bestimmungen des § 266 ff. ZGB selbst dann keine Anwendung, wenn diese Zusammenschlüsse auf die Befriedigung von Freizeitbedürfnissen gerichtet sind. Vgl. dazu „Fragen und Antworten“ in NJ 1981, Heft 12, S. 566; Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 2, Berlin 1981, S. 153 f.

3 Vgl. G.-A. Lübchen, „Gemeinschaften von Bürgern“, NJ 1974, Heft 23, S. 718 ff.

4 Das haben Untersuchungen, die der Verfassungs- und Rechtsausschuß der Volkskammer in der zurückliegenden Wahlperiode unter Mitwirkung von Vertretern des Ministeriums der Justiz und des Obersten Gerichts sowie von Rechtswissenschaftlern durchführte, anschaulich bestätigt.

5 Beispielsweise bestehen im Bezirk Halle 114 Gemeinschaften auf dem Gebiet des Erholungswesens. In der Stadt Potsdam gibt es 36 Garagengemeinschaften, in Schwerin 140.

6 Soweit auf dem Gebiet des Erholungswesens dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) neue Standorte zur Bildung von Sparten der Kleingärtner oder Wochenendsiedler übergeben werden, entstehen dadurch keine Gemeinschaften von Bürgern i. S. des § 266 ZGB. Die Bildung und Tätigkeit dieser Sparten vollzieht sich vielmehr auf der Grundlage der verbandsrechtlichen Regelungen des VKSK.

7 Vgl. BG Rostode, Urteil vom 5. Dezember 1984 - BZB 151/84 - (NJ 1985, Heft 8, S. 343).

8 Vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1983, Anm. 2.1. zu § 267 (S. 323).

9 Vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 2, a. a. O., S. 155.

10 Vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 2, a. a. O., S. 156.