Die Erfahrungen zeigen, daß bei derart großen Gemeinschaften die Möglichkeiten einer ehrenamtlichen Leitungstätigkeit überschritten werden und Probleme bei der Leitung und Organisation der gemeinschaftlichen Tätigkeit entstehen. Entsprechend dem Anliegen des § 266 ff. ZGB, gegenseitige Hilfe der Vertragspartner zu gewährleisten, wird daher auf kleinere, überschaubare Gemeinschaften orientiert, bei denen die Vertragspartner einander kennen.

Die Tatsache, daß in der Praxis zum Teil sehr große, vom Modell des ZGB abweichende Gemeinschaften entstanden sind, kann nicht dazu führen, die Tätigkeit dieser Gemeinschaften auf anderer rechtlicher Grundlage zu organisieren oder ihnen den Status einer juristischen Person zu verleihen. Es kommt vielmehr darauf an, künftig die Bildung derartiger großer Gemeinschaften auszuschließen. Bestehende große Gemeinschaften sind in ihrer Tätigkeit besonders zu unterstützen und — wo möglich — durch Entflechtung auf kleinere, überschaubare Zusammenschlüsse zurückzuführen.

Beteiligung von Betrieben an Gemeinschaften der Bürger

Vielen Gemeinschaften, vor allem im Bereich des Erholungswesens, gehören außer Bürgern auch Betriebe, Genossenschaften und Einrichtungen an. Das ZGB geht zwar davon aus, daß im allgemeinen nur Bürger Vertragspartner einer Gemeinschaft sind, jedoch wird nicht ausgeschlossen, daß sich auch Betriebe und andere juristische Personen beteiligen können.

Eine solche Beteiligung empfiehlt sich jedoch nur dann, wenn sich die Tätigkeit der Gemeinschaft auf die Errichtung von Baulichkeiten und Anlagen beschränkt, die nach der Fertigstellung Eigentum der einzelnen Vertragspartner werden. Die Bildung gemeinschaftlichen Eigentums an den geschaffenen Objekten führt bei Gemeinschaften, in denen persönliches und sozialistisches Eigentum vorhanden ist¹⁵, zu Problemen, da hinsichtlich der zu ihrer Errichtung und Unterhaltung erforderlichen finanziellen Aufwendungen für Bürger und Betriebe unterschiedliche Festlegungen bestehen.

So werden die Preise für die an Gemeinschaften von Bürgern gelieferten Materialien und erbrachten Leistungen auf der Grundlage der geltenden Bevölkerungspreise berechnet.¹⁶ Diese Verbraucherpreise gelten jedoch nicht für die einer Gemeinschaft angehörenden Betriebe. Daraus ergibt sich das Erfordernis, erbrachte Leistungen den an der Gemeinschaft beteiligten Betrieben und den übrigen Vertragspartnern getrennt in Rechnung zu stellen. Das setzt wiederum voraus, daß es sich um Leistungen handeln muß, die eine getrennte Rechnungslegung zulassen.

Auch für die Lieferung von Energie und Wasser haben Bürger und Betriebe unterschiedliche Preise zu entrichten.¹⁷ Um zu gewährleisten, daß die Versorgungsbetriebe die jeweils zutreffenden Kostensätze anwenden können, müssen die Gemeinschaften die Voraussetzungen dafür schaffen, daß eine getrennte Abrechnung des Energie- bzw. Wasserverbrauchs möglich ist. Das kann dadurch geschehen, daß für die beteiligten Bürger und Betriebe von vornherein getrennter Anlagen geschaffen oder zumindest separate Elektrozähler und Wasserzähler installiert werden.

Über die finanziellen Mittel einer Gemeinschaft, der Bürger und Betriebe angehören, sollten getrennte Konten geführt werden. Die Einrichtung des Kontos einer Gemeinschaft kann nur auf der Grundlage der für den Sparverkehr der Bürger geltenden Rechtsvorschriften¹⁸ bei den dafür zuständigen Geld- und Kreditinstituten (Sparkasse, Genossenschaftsbanken, Deutsche Post) erfolgen. Auf diese Konten eingezahlte Geldbeträge werden mit 3 1/2 Prozent verzinst. Die den Sparverkehr der Bürger regelnden Bestimmungen können aber nicht auf die an einer Gemeinschaft beteiligten Betriebe Anwendung finden. Deren Kontoführung und Zahlungsverkehr sind durch spezielle Rechtsvorschriften geregelt.¹⁹ Es ist deshalb erforderlich, bei einer Gemeinschaft, der Bürger und Betriebe angehören, sowohl ein Bürgerkonto bei der Sparkasse als auch ein Betriebskonto bei der Staatsbank zu führen.²⁰ Von diesen Konten könnten dann auch separat die Zahlungen für erbrachte Leistungen entsprechend den für Bürger und Betriebe jeweils zutreffenden Preisen vorgenommen werden.

Gestaltung der Eigentumsverhältnisse an von der Gemeinschaft errichteten Baulichkeiten und Anlagen

Gemäß § 269 Abs. 1 Satz 1 ZGB werden die von den Vertragspartnern eingezahlten Beträge kraft Gesetzes gemeinschaftliches Eigentum.²¹ Die Gestaltung der Eigentumsverhältnisse an den durch die gemeinschaftliche Tätigkeit geschaffenen Sachen unterliegt dagegen der Disposition der Vertragspartner.

In der Praxis geht aus den Gemeinschaftsverträgen nicht immer hervor, ob an den errichteten Baulichkeiten und Anlagen gemeinschaftliches Eigentum, (Allein-)Eigentum der einzelnen oder Miteigentum mehrerer Vertragspartner entstehen soll. Ist nichts anderes vereinbart, entsteht daran gemäß § 269 Abs. 1 Satz 2 ZGB gemeinschaftliches Eigentum. Das gemeinschaftliche Eigentum ist Gesamteigentum (vgl. § 42 ZGB), über das die Vertragspartner nur gemeinschaftlich verfügen können (§ 269 Abs. 2 ZGB).

Die Bildung gemeinschaftlichen Eigentums sollte erfolgen, wenn Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen werden, die ausschließlich oder überwiegend der kollektiven Nutzung unterliegen (z. B. Waschanlage einer Garagengemeinschaft, Bootshäuser und -Stege, Wasserversorgungs- und -entsorgungsanlagen). Für Objekte, die nur der individuellen Nutzung der Vertragspartner dienen (z. B. einzeln stehende Garagen, Bungalows), ist es zulässig, im Gemeinschaftsvertrag zu vereinbaren, daß an diesen Eigentum der einzelnen Vertragspartner begründet wird. Diese Praxis erweist sich allerdings dann als fehlerhaft, wenn Reihengaragen, Reihenbootsschuppen und andere untrennbar miteinander verbundene Baulichkeiten errichtet werden, an denen kein individuelles Eigentum der Vertragspartner, sondern nur Miteigentum entstehen kann (§ 467 Abs. 3 ZGB). Miteigentum ist anteiliges Eigentum. Über den Eigentumsanteil können gemäß § 37 ZGB Verfügungen getroffen werden; sie dürfen sich jedoch nicht gegen die Interessen der Gemeinschaft richten.

Entsprechend dem Zweck einer Gemeinschaft können im Gemeinschaftsvertrag auch mehrere Eigentumsformen vereinbart werden. Beispielsweise kann bei Bungalowgemeinschaften festgelegt werden, daß Eigentum der einzelnen Vertragspartner an den Wochenendhäusern und Gesamteigentum an Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen entsteht. Andererseits kann sich aus dem Zweck einer Gemeinschaft ergeben, daß an den geschaffenen Sachen nur Gesamteigentum entstehen kann, so z. B. bei Antennengemeinschaften und Gemeinschaften zur Schaffung von Wasserversorgungs- und -entsorgungsanlagen.

Überlassung von Bodenflächen an die Gemeinschaft oder ihre Vertragspartner

Bodenflächen können durch Nutzungsvertrag (§§ 312 bis 314 ZGB) sowohl der Gemeinschaft insgesamt (Globalnutzungsvertrag) als auch den einzelnen Vertragspartnern überlassen werden.²² Welche Form Anwendung finden sollte, richtet sich nach der Zielstellung der Gemeinschaft.

Sollen ausschließlich der kollektiven Nutzung dienliche Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen werden, ist für die dafür benötigte Bodenfläche ein Nutzungsvertrag mit der Gemeinschaft abzuschließen. Ist dagegen die individuelle Nutzung der Baulichkeiten beabsichtigt und soll daran Eigentum der einzelnen Vertragspartner entstehen (z. B. bei Bungalows und Einzelgaragen), so ist anzustreben, daß der Nutzungsvertrag über die Bodenfläche mit dem jeweiligen Nutzer abgeschlossen wird. Dadurch lassen sich die im Fall der

- 15 Durch die Bildung gemeinschaftlichen Eigentums wird das Wesen des eingebrachten Eigentums nicht geändert, d. h. persönliches und sozialistisches Eigentum bleiben als Eigentumskategorien bestehen.
- 16 Vgl. § 2 Abs. 1 der AO Nr. Pr. 250 über die Zuordnung zu Abnehmerbereichen bzw. Bedarfsträgerbereichen der Anordnungen, die im Rahmen planmäßiger Industriepreisänderungen und der Agrarpreisreform in Kraft treten, vom 30. Mai 1983 (GBl. I Nr. 18 S. 190).
- 17 So beträgt z. B. der KWh-Preis für Bürger 0,08 M, für Betriebe dagegen 0,24 M.
- 18 AO über den Sparverkehr bei den Geld- und Kreditinstituten der DDR vom 28. Oktober 1975 (GBl. I Nr. 43 S. 705); AO über den Postsparkassendienst — Postsparkassenordnung — vom 31. Oktober 1983 (GBl. I Nr. 38 S. 429); AO über den Postspargirodienst - PostspargiroAO — vom 28. Februar 1986 (GBl. I Nr. 8 S. 69).
- 19 VO über die Regelung des Zahlungsverkehrs - ZahlungsverkehrsVO - vom 13. Oktober 1983 (GBl. I Nr. 30 S. 293); AO über Grundsätze der Ordnungsmäßigkeit bei Zahlungen durch VEB, Kombinate und WB - Zahlungsordnung VEW - vom 24. Juni 1976 (GBl. I Nr. 25 S. 349); AO über die Kontoführung der volkseigenen Wirtschaft - KontoführungsAO VEW — vom 21. November 1979 (GBl.-Sdr. Nr. 1027) i. d. F. der AO Nr. 2 vom 14. Dezember 1983 (GBl.-Sdr. Nr. 1027/1); AO über die Verzinsung von Geldmitteln der sozialistischen Wirtschaft auf Bankkonten vom 28. Januar 1982 (GBl. I Nr. 6 S. 139).
- 20 Für Eigenheimbaugemeinschaften der Bürger ist durch § 19 Abs. 2 der DB zur VO über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen — EigenheimVO — vom 18. August 1987 (GBl. I Nr. 21 S. 215) festgelegt, daß die Finanzierung des Neubaus der Eigenheime über Globalfinanzierungskonten erfolgen kann.
- 21 Gemeinschaftliches Eigentum entsteht auch an den von diesen Beträgen angeschafften Materialien, Arbeitsgeräten u. a. m.
- 22 Zur Ausgestaltung des Nutzungsvertrags mit der Gemeinschaft vgl. F. Kretzschmar/S. Zänker, „Die Nutzung von Bodenflächen für Erholungszwecke“, NJ 1977, Heft 8, S. 230 f.