

Aus dem Muster des Vertrages zur Übernahme eines Wohnhauses in persönliche Pflege und Verwaltung durch die Hausgemeinschaft, der die konsequente Weiterentwicklung des Pflegevertrages ist, ergibt sich eine Reihe rechtlicher Fragen, von denen einige für die Praxis besonders bedeutsame im folgenden untersucht werden sollen.

Der Hauptinhalt des Übernahmevertrages besteht darin, bestimmte, festumrissene Aufgaben der BVW auf die Hausgemeinschaften zu übertragen und ihnen zusätzliche materielle Vergünstigungen für den Fall zu gewähren, daß durch persönliche Pflege des Wohnhauses volkseigene Mittel eingespart werden. Das ergibt sich aus den im Übernahmevertrag festgelegten Rechten und Pflichten der Beteiligten.

Im § 1 des Übernahmevertrages werden den Hausgemeinschaften u. a. folgende Rechte gewährt:

das Recht zur Aufstellung eines Instandhaltungsplanes und die Festlegung der Reihenfolge der im Hause durchzuführenden Reparaturen im Rahmen der dafür monatlich zur Verfügung stehenden Mittel (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1);

das Recht zur selbständigen Erteilung von Aufträgen an Handwerksfirmen für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten bis zu einem bestimmten Höchstbetrag, der im Vertrag festzulegen ist und regelmäßig 250 DM nicht übersteigen sollte (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2);

das Recht zur Anleitung und Kontrolle der Hausmeister und der Reinigungskräfte (§ 1 Abs. 2 Ziff. 4).

Diese Rechte werden ergänzt durch die im § 2 des Übernahmevertrages aufgeführten Aufgaben und Pflichten der BVW, von denen besonders die Verpflichtungen hervorzuheben sind, die Mietervertretung in allen Hausangelegenheiten und bei der Durchführung ihrer Verwaltungsarbeiten anzuleiten und zu beraten und ihr die für das Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Mittel für Instandhaltungsarbeiten bis zum 15. Januar eines jeden Jahres bekanntzugeben (§ 2 Abs. 1 und 2).

Die Hausgemeinschaft ist dagegen verpflichtet, „dafür Sorge zu tragen, daß jeder Mieter seine Wohnung schonend und pfleglich behandelt, daß keine mutwilligen Beschädigungen erfolgen und daß die Miete bis zu dem festgesetzten Termin bezahlt wird“ (§ 1 Abs. 3 Ziff. 1).

Weitere Verpflichtungen obliegen der Mietervertretung bzw. dem Inkassobevollmächtigten für die Mietzahlung. Die Mietervertretung hat z. B. eine Meldepflicht, falls Schäden an dem verwalteten Wohnhaus auftreten<sup>3</sup>, die Verpflichtung zur Übernahme freiwerdenden Wohnraums und zur Überprüfung dieses Wohnraums in bezug auf seinen Zustand sowie die Verpflichtung, festgestellte Mängel der BVW zu melden (§ 1 Abs. 3 Ziff. 5).

Bei der Realisierung der sich aus dem Übernahmevertrag ergebenden Rechte und Pflichten — von denen hier nur die wichtigsten genannt sind — entstehen vielfältige Beziehungen:

1. Die der Hausgemeinschaft gewährten Rechte sind nach den Bestimmungen des Übernahmevertrages (§ 1 Abs. 2) von einer durch die Hausgemeinschaft zu wählenden Mietervertretung wahrzunehmen. Im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung der volkseigenen Wohnhäuser kann hierauf nicht verzichtet werden. Die Direktive vom 21. September 1956 (Ziff. 2) gibt deshalb allen Hausgemeinschaften die Empfehlung, eine Mietervertretung zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Interessen zu wählen.

Die Wahl der Mietervertretung vollzieht sich nach den Regeln und Grundsätzen, die sich im gesellschaftlichen Leben der Nationalen Front bei der Schaffung von Hausgemeinschaftsleitungen herausgebildet haben.

<sup>3</sup> Diese Meldepflicht ist nach dem Wortlaut des Übernahmevertrages (§ 1 Abs. 3 Ziff. 3) beschränkt auf die Fälle, in denen Schäden von Hausbewohnern verursacht worden sind. Diese Meldung soll zum Zwecke der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen den für den Schaden verantwortlichen Mieter erfolgen. Die Beschränkung der Meldepflicht auf die oben genannten Fälle ist u. E. jedoch zu eng. Sie sollte auf alle Schadensfälle ausgedehnt werden.

Das bedeutet, daß jeder im Haus wohnende Bürger, soweit er am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen vermag, wahlberechtigt ist. Die vorgeschlagenen Kandidaten zur Mietervertretung sind dann gewählt, wenn die Mehrzahl der in der Hausversammlung anwesenden Mietparteien sich zustimmend erklärt<sup>4</sup>. Dabei ist anzustreben, daß auf diesen Hausversammlungen nach Möglichkeit alle Mieter vertreten sind, denn für die Tätigkeit der Mietervertreter ist es von großer Bedeutung, daß alle Mieter des Hauses den Inhalt des abzuschließenden Übernahmevertrages kennen. Durch die Wahl erhält die Mietervertretung von der Hausgemeinschaft das Mandat zur Wahrnehmung der Interessen der Hausgemeinschaft. Das bedeutet, daß sie dieser gegenüber nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist, einen Übernahmevertrag mit der BVW abzuschließen und alle Rechte der Hausgemeinschaft tatsächlich wahrzunehmen.

Die Verpflichtungen der Mietervertretung gegenüber der Hausgemeinschaft sind ihrem Charakter nach politisch-moralische und keine rechtlichen Verpflichtungen. Sie bestehen gegenüber dem gesamten Kollektiv der Hausbewohner und nicht nur gegenüber dem Teil, der der Wahl zugestimmt hat<sup>5</sup>. Ihre Einhaltung wird durch die kameradschaftliche Hilfe und Kritik innerhalb der Hausgemeinschaft wirksam gesichert. Sie bedürfen deshalb keiner rechtlichen Sanktionen. Diese Beziehungen liegen ausschließlich im Bereich des gesellschaftlichen Lebens. Deshalb > können auch bei Verletzung dieser Pflichten (wenn z. B. die Mietervertretung die im Interesse der Hausgemeinschaft begründeten Rechte nicht ausübt) weder die Hausgemeinschaft als Ganzes noch einzelne zur Hausgemeinschaft gehörende Bürger gegen die Mietervertretung rechtliche Mittel anwenden. Sie können weder auf Erfüllung noch auf Schadensersatz klagen.

2. Anders verhält es sich bei den Beziehungen zwischen den Mietervertretungen und den BVW. Obwohl der Übernahmevertrag seinem Wortlaut nach zwischen der Hausgemeinschaft und der BVW abgeschlossen wird, entstehen durch ihn rechtliche Beziehungen nur zwischen der BVW und den Mietervertretern. Die Hausgemeinschaft ist weder juristische Person noch eine Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts (§ 741 ff. BGB) und kann demzufolge nicht Träger von Rechten und Pflichten sein. Deshalb sind alle mit Ausnahme der in § 1 Abs. 3 Ziff. 1 des Übernahmevertrages aufgeführten Pflichten einzelnen Personen — den gewählten Mietervertretern und dem besonders beauftragten Inkassobevollmächtigten — auferlegt.

Die in § 1 Abs. 3 Ziff. 1 enthaltene Verpflichtung der Hausgemeinschaft, „dafür Sorge zu tragen, daß jeder Mieter seine Wohnung schonend und pfleglich behandelt, daß keine mutwilligen Beschädigungen erfolgen und daß die Miete bis zum festgesetzten Termin bezahlt wird“, begründet für die Mieter keine neuen, über den individuellen Mietvertrag hinausgehenden Pflichten. Durch ihre Aufnahme in den Übernahmevertrag werden zusätzlich zu den juristischen Sanktionen (z. B. Zahlungsklage gegen säumige Mieter) politisch-moralische Erziehungsmöglichkeiten genutzt. Den Mietern wird auf diese Weise stärker bewußt, daß die von ihnen zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses genutzten Wohnungen dem ganzen Volke gehören und daß sie demzufolge in einem hohen Maße für die Erhaltung dieses Wohnraumes selbst verantwortlich sind.

Die übrigen Verpflichtungen treffen — wie bereits hervorgehoben — die Mietervertreter. Zu ihnen gehört neben den bereits genannten z. B. die Pflicht, sämtliche Hausbewohner zur pfleglichen Behandlung der Wohnungen, der Gemeinschaftseinrichtungen (Kel-

\* Mit Rücksicht auf die von den Mietervertretern vorzunehmenden rechtsgeschäftlichen Handlungen ist zu beachten, daß nur solche Personen gewählt werden, die voll geschäftsfähig sind. Nach Ziff. 2 der Direktive sollen zweckmäßigerweise drei Bewohner des Hauses als Mietervertreter gewählt werden.

<sup>5</sup> Insofern unterscheidet sich die Stellung der Mietervertretung prinzipiell von den ehemaligen Mietervertretungen nach dem § 17 des Reichsmietengesetzes in der Fassung vom 20. Februar 1928 (RGBl. I S. 38) in Verbindung mit § 30 der 3. Ausführungsverordnung zum Reichsmietengesetz vom 28. Mai 1923 in der Fassung vom 1. April 1924 (Sachsen).