

ler, Boden usw.) sowie zur sparsamen Verwendung von Wasser und Strom anzuhalten; die Kontrolle über die richtige Festsetzung der Müllabfuhrleistungen und ihre Einhaltung durch die Berliner Müllabfuhr auszuüben; den neu einzuziehenden Mietern die Wohnräume und Schlüssel zu übergeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Beziehungen zwischen BVW und Hausgemeinschaft ihrem juristischen Inhalt nach Beziehungen zwischen BVW und Mietervertreter sind. Das ändert aber nichts daran, daß die mit der Mieterselbstverwaltung verbundenen Aufgaben nur dann voll verwirklicht werden können, wenn die gesamte Hausgemeinschaft aktiv an ihr teilnimmt. Die Mietervertretung ist im Verhältnis zur Hausgemeinschaft das organisierende Element bei der Erfüllung dieser Aufgaben. Sie äußert den durch Beratungen innerhalb der Hausgemeinschaft gebildeten Willen gegenüber der BVW und Dritten.

Bei einer tatkräftigen Mithilfe aller Bewohner des Hauses kann die Mietervertretung auf Grund ihrer unmittelbaren Kenntnisse aller örtlichen Bedingungen besser als die BVW Maßnahmen treffen, die im Interesse sowohl der einzelnen Bewohner des Hauses als auch der gesamten Gesellschaft liegen. Auf der Grundlage der Mitarbeit aller entsteht auch — das haben die bisherigen Erfahrungen in Berlin ergeben — ein enges Vertrauensverhältnis zwischen den Bewohnern des Hauses und der BVW. Dieses Vertrauensverhältnis kann dazu beitragen, Schwierigkeiten unbürokratisch zu überwinden und etwaige Streitigkeiten außergerichtlich beizulegen. Wegen dieser für die Selbstverwaltung charakteristischen Mitarbeit aller Bewohner des Hauses wäre es verfehlt, die Mietervertretung im Verhältnis zur Hausgemeinschaft als Beauftragte der BVW zu betrachten und die Beziehungen zwischen BVW und Mietervertretung nach den Grundsätzen der §§ 662 ff. BGB zu beurteilen. Die zugrunde liegenden gesellschaftlichen Beziehungen zwischen BVW und Hausgemeinschaft verbieten insoweit eine Anwendung dieser Grundsätze⁸.

3. Mangels besonderer gesetzlicher Bestimmungen hat ein Beschluß, der von der Mehrheit der auf der Hausversammlung anwesenden Mieter angenommen wurde, keine Rechtswirkungen auf das individuelle Wohnungsmietverhältnis des Mieters, der diesem Beschluß nicht zustimmte. Allerdings wird man in der zustimmenden Mitwirkung eines Mieters bei der Aufstellung des Reparaturplans einen Verzicht auf die Geltendmachung seines Anspruchs auf Instandsetzung seiner Wohnung außerhalb der in der Hausversammlung festgelegten Reihenfolge sehen müssen.

Unverzüglich nach der Beratung des Übernahmevertrages in der Mieterversammlung und nach seinem Abschluß und der Registrierung hat die BVW vereinbarungsgemäß den Mietervertretern endgültig und verbindlich die Höhe der für das Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Instandhaltungsmittel bekanntzugeben. Dabei sollten sich die Mietervertreter von der BVW darüber informieren lassen, wie dieser zur Verfügung gestellte Betrag errechnet wurde und ob er den Richtlinien der zuständigen Organe der staatlichen Verwaltung entspricht.

Soweit die Mietervertreter auf Grund des Übernahmevertrages selbständig Handwerker mit der Beseitigung von Mängeln im Hause beauftragen können, fungieren sie als Bevollmächtigte der BVW (§§ 164 ff. BGB). Hieraus ergibt sich, daß die Mietervertreter grundsätzlich alle sich aus diesen Verträgen — meist Werklieferungsverträgen (§ 651 Abs. 2 BGB) — ergebenden Rechte und Pflichten wahrnehmen müssen. Schon bei dem Abschluß solcher Werk- oder Werklieferungsverträge werden die Mietervertreter zu erkennen geben müssen, daß sie als Bevollmächtigte der BVW auftreten. Abgesehen von der Bezahlung der Hand-

werker nach der Abnahme der Arbeiten durch die Mietervertreter, tritt die BVW bei diesen Verträgen unmittelbar nicht in Erscheinung. Es ist Aufgabe der Mietervertreter, den Handwerkern vor und während der Ausführung der Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten die notwendigen Weisungen zu erteilen und diese Arbeiten nach Fertigstellung abzunehmen, d. h. zu erklären, daß die ausgeführten Arbeiten den vertraglichen Bedingungen entsprechen (§§ 631 Abs. 1 und 633 Abs. 1 BGB).

Dabei haben die Mietervertreter nach den Bestimmungen des Übernahmevertrages von dem jeweiligen Mieter, in dessen Räumen die Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten und die Dauer der Reparaturzeit bestätigen zu lassen. Der Handwerker hat seine Rechnung den Mietervertretern zu übergeben. Diese stellen die sachliche Richtigkeit fest und leiten die Rechnung innerhalb von drei Tagen an die BVW zur Zahlung weiter.

Hat der Handwerker den vereinbarten Erfüllungstermin nicht eingehalten, so sollen die Mietervertreter ihm eine angemessene Frist zur Erfüllung seiner Pflichten setzen. Verstreicht diese Frist ergebnislos, dann kann die BVW zur Unterstützung und Entlastung der Mietervertreter ihre Rechte aus §§ 286, 326 BGB oder aus § 636 BGB unmittelbar selbst geltend machen.

Hat der Handwerker nicht qualitätsgerecht geleistet, so dürfen die Mietervertreter die ausgeführten Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten nicht abnehmen, sondern müssen verlangen, daß der Handwerker seiner Nachbesserungspflicht nachkommt (§ 633 Abs. 3 Satz 1 BGB). Tut er dies nicht oder ist die Nachbesserung sinnlos, dann müssen sich die Mietervertreter an die BVW wenden, damit diese unmittelbar in den weiteren Verlauf der Geschehnisse eingreift, also gegenüber dem Handwerker Minderung, Wandlung oder Schadensersatz geltend macht⁶.

Die Möglichkeit, den Handwerkern selbständig Aufträge zur Beseitigung von Mängeln im Wohnhaus zu erteilen, versetzt die Mieter in die Lage, unmittelbar — und deshalb auch besser, als die BVW dies konnte — für die Erhaltung und Verschönerung des vorhandenen Wohnraums zu sorgen.

Erteilen die Mietervertreter Aufträge, die über den im Übernahmevertrag festgelegten Betrag hinausgehen, dann haften sie nach Maßgabe des § 179 BGB, es sei denn, die BVW genehmigt diese Vertragsabschlüsse (§ 177 BGB). Bei geringfügigen Überschreitungen wird die BVW mit Rücksicht darauf, daß in vielen Fällen nicht immer von vornherein der genaue Rechnungsbetrag festgestellt werden kann, diese Genehmigung nicht versagen können.

Wurde im Übernahmevertrag festgelegt, daß die Mietervertreter den Hauswart und die Reinigungskräfte zu überprüfen, die Wohnungen der Mieter zwecks Feststellung von Schäden zu besichtigen und neueinziehenden Mietern die Schlüssel und die Wohnung zu übergeben haben, dann fungieren sie in allen diesen Fällen gleichfalls als Bevollmächtigte der BVW. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Mietervertreter ihre für die Erhaltung und Verschönerung des von den BVW verwalteten Wohnraums wichtigen Aufgaben ehrenamtlich durchführen und daß jede überspitzte Anforderung an die Mietervertreter die Bereitschaft vieler Mieter zum Abschluß eines Übernahmevertrages untergraben kann, werden die BVW nur vorsätzliche oder grobfahrlässige Verletzungen des Übernahmevertrages durch die Mietervertreter zur Grundlage von Schadensersatzforderungen machen können⁸.

7 Die Mietervertreter würden überfordert, wollte man von ihnen verlangen, die verschiedenen Rechtsfolgen bei verschuldeten und unverschuldeten Qualitätsmängeln zu kennen und die entsprechenden Rechte geltend zu machen. Aus den gleichen Gründen ist es auch ausgeschlossen, daß die Mietervertreter etwa als Prozeßbevollmächtigte der BVW in Streitigkeiten gegen Handwerker auftreten.

8 Bisher sind keine Fälle bekannt geworden, in denen eine BVW gegenüber Mietervertretern Schadensersatzansprüche wegen schuldhafter Verletzung des Übernahmevertrages geltend gemacht hätte.

6 Das besagt jedoch nicht, daß diese Grundsätze keine Anwendung finden, soweit die Mietervertreter einzelnen Mietern oder Dritten gegenüber tätig werden. Erteilt z. B. die Mietervertretung einem Handwerker bestimmte Aufträge oder führt sie bei einem Mieter eine Wohnungsbesichtigung durch, dann tritt sie hierbei als Beauftragter der BVW auf. Vgl. hierzu den folgenden Abschnitt.