

durch Zusammenarbeit, aber nicht unter Verwischung der Rechtslage, sondern entsprechend den gegenseitigen Rechten und Pflichten bei klarer Abgrenzung der Verantwortlichkeit.

Durch die Mietermitverwaltung sind weder dem Mieter noch dem Vermieter Rechte oder Pflichten genommen⁸. Das heißt nicht, daß eine Verpflichtung der Hausgemeinschaft für die Pflichten der Vertragspartner unbedeutend und in einem Streitfall nicht zu beachten sei. Im Gegenteil, das Gericht müßte einer solchen Verpflichtung größte Aufmerksamkeit widmen, die Gründe ihrer Nichterfüllung aufdecken und im geeigneten Fall auf ihre Erfüllung hinwirken. Gelingt das nicht, dann müssen die Parteien entsprechend ihren gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten handeln.

Bindung der Vertragspartner an die Beschlüsse der Hausgemeinschaft

Voraussetzung für eine Bindung der Mieter und Vermieter an die Beschlüsse der Hausgemeinschaft ist, daß sie von den gegebenen Rechten und Pflichten ausgehen. Die Begründung neuer bzw. die Beseitigung bestehender Rechte oder Pflichten kann den Hausgemeinschaften nicht gestattet werden. Das ist durch die gesellschaftliche Notwendigkeit der gegebenen Rechte und Pflichten und durch den Anspruch jedes Vertragspartners auf Schutz vor ungerechtfertigten, seine Rechte berührenden Entscheidungen der Hausgemeinschaft bedingt.

Die weitere Voraussetzung für die rechtliche Beachtlichkeit der Beschlüsse der Hausgemeinschaften bezieht sich auf ihre Zielstellung. Mieter und Vermieter sind insoweit an sie gebunden, als die Festlegungen der bestmöglichen, aufeinander abgestimmten, den vorhandenen Möglichkeiten⁹ entsprechenden Durchsetzung der subjektiven Rechte und Pflichten aller Beteiligten dienen. Mit anderen Worten: Die Beschlüsse der Hausgemeinschaft haben Einfluß auf die Art und Weise der Erfüllung der gegebenen Rechte und Pflichten, insbesondere auf den Zeitpunkt, das Tempo, auf die Dringlichkeit, auf das gemeinsame Handeln der Mieter und des Vermieters dabei.

Die Bindung der Beteiligten an einen solchen Beschluß erfolgt dadurch, daß im Falle seiner Umgehung ein Rechtsschutz nicht gewährt wird. Wurde z. B. auf Grund genauer Kenntnis und nach gemeinsamer Beratung die Umsetzung des Ofens in der Wohnung des Mieters für das laufende und folgende Jahr nicht vorgesehen, dann vom Mieter nach erfolgloser Aufforderung des Vermieters selbst in Auftrag gegeben und durchgeführt, so ergibt sich folgende Rechtslage: Vorausgesetzt, daß die Umsetzung des Ofens im Interesse der vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung angebracht war, von der Hausgemeinschaft jedoch im Interesse weit dringenderer Arbeiten am Hause oder in einzelnen Wohnungen zurückgestellt wurde, kommt eine Erstattung der Aufwendungen zugunsten des Mieters erst in Betracht, wenn nach der Gesamtplanung im Hause diese Reparatur hätte in Angriff genommen werden können, also eventuell erst in zwei oder drei Jahren. Auch eine Aufrechnung ist dem Mieter zu einem früheren Zeitpunkt nicht erlaubt und darf auch vom Vermieter nicht gestattet werden.

Ob ein Beschluß den genannten Voraussetzungen entspricht und die Vertragspartner bindet, muß von Fall zu Fall durch das Gericht oder auch den Volksvertreter,

⁸ Wenn eine Hausgemeinschaft sich z. B. dazu verpflichtet, Vermietersaufgaben zu übernehmen, und dem auch nachkommt, dann ist damit die Pflicht des Vermieters erfüllt. Arbeitet die Hausgemeinschaft, aus welchen Gründen auch immer, nicht entsprechend ihrer Verpflichtung, dann bleibt der Vermieter verantwortlich. Das gleiche gilt, wenn es die Hausgemeinschaft übernommen hat, aus den Mitteln des Hauskontos in einem ganz besonderen Fall die Miete für einen Mieter zu zahlen.

** Gemeint sind die — bekannten und geprüften — finanziellen Möglichkeiten und die Handwerkerkapazität.

wenn die Sache an ihn herangetragen wird, geprüft werden. Dabei ist es erfahrungsgemäß zweckmäßig, schon mit der Art und Weise des Zustandekommens des Plans und Beschlusses zu beginnen. Nicht selten wird er von der HGL nicht nur vorbereitet, ohne daß diese sich mit den anderen Mietern beraten hat, sondern auch allein beschlossen. In solchen Fällen besteht die Gefahr, daß durch die mangelnde Kenntnis aller Probleme des Hauses die Interessen und Rechte der Mieter nur ungenügend abgestimmt wurden.

Diese Meinung über das rechtliche Verhältnis von kollektiver Mitwirkung und subjektiven Rechten und Pflichten folgt zwingend aus der objektiven Bedingtheit dieser Rechte und Pflichten. Sie würdigt weder die Kollektivität herab noch engt sie sie ein. Vielmehr sichert erst dieser Ausgangspunkt den größten ökonomischen und politischen Erfolg der Mietermitverwaltung¹⁰. Dieses Verhältnis von kollektiver Mitwirkung zu den Rechten und Pflichten der Partner ist von prinzipieller Bedeutung und sollte deshalb im Mietrecht des ZGB rechtlich gestaltet werden¹¹.

Bisher wurde das Verhältnis der Beschlüsse der Hausgemeinschaft zu den notwendigen mietrechtlichen Rechten und Pflichten besprochen. Es gibt aber auch vertragliche Vereinbarungen, die mehr oder weniger zufällig bedingt sind¹².

Nicht selten hat die Hausgemeinschaft den Wunsch, diesen oft seit vielen Jahren bestehenden Zustand zu verändern¹³. Es sind auch Beschlüsse von Hausgemeinschaften bekannt, die dieses Ziel verfolgen und besondere Rechte einzelner aufheben bzw. den Vermieter auffordern, den Mietvertrag für diesen Teil zu kündigen. Die bisher bekannt gewordenen Beschlüsse dieser Art hatten nicht das Ziel, die Rechte aus den Verträgen durchzusetzen, sondern gewissermaßen eine Umverteilung vorzunehmen. Das sind oft sehr verständliche und in der Regel auch moralisch gerechtfertigte Bestrebungen.

Jedoch kann den Hausgemeinschaften nicht das Mittel in die Hand gegeben werden, durch Beschluß die vertraglichen Rechte einzelner Mieter zu beseitigen. Das widerspräche dem Wesen der Beziehungen in den Hausgemeinschaften. Die Durchsetzung eines solchen Beschlusses würde alte Widersprüche durch neue ablösen, würde einen Zwiespalt in der Hausgemeinschaft, z. B. zwischen alten und neuen Mietern, hervorrufen. Selbstverständlich kann die Hausgemeinschaft für die Veränderung bestehender Mietverhältnisse Empfehlungen geben. In volkseigenen und volkseigen verwalteten Häusern wird das die KWV sicher auch in manchen Fällen dazu veranlassen, den streitigen Teil eines Mietvertrages zu kündigen. Eine Verpflichtung dazu kann nicht angenommen werden.

Die rechtliche Stellung der Hausgemeinschaftsleitung

Eine weitere zivilrechtliche Konsequenz ist im Zusammenhang mit der Tätigkeit der HGL zu besprechen. Die HGL wird in Verwirklichung der kollektiven Mitwirkung durch die Hausgemeinschaften rechtsgeschäftlich tätig. Vor allem begründet sie Verträge mit Handwerkern, kassiert im Rahmen des Bar-

¹⁰ Vgl. dazu Grandke, „Einige Fragen der Weiterentwicklung des Mitwirkungsrechts der Bürger durch das Zivilrecht“, Staat und Recht 1962, Heft 2, S. 306 ff.

¹¹ Die entsprechende These lautet: „Die im Rahmen der Mitwirkung der Mieter bei der Pflege und Verwaltung der Häuser von den Hausgemeinschaften gefaßten Beschlüsse, die der bestmöglichen Verwirklichung der Rechte und Pflichten aus den einzelnen Mietverträgen dienen, sind für den einzelnen Mieter und für den Vermieter verbindlich.“

¹² Beispielsweise mündliche oder schriftliche Abreden zwischen dem Vermieter und einem oder einigen Mietern über eine zusätzliche Benutzung der Waschküche, über die Verwendung eines Schuppens als Garage, über die Berechtigung, einen Teil des Hausgartens zu bepflanzen usw.

¹³ So wird z. B. angestrebt, mit dem Gelände des von einem Mieter genutzten Hausgartens den Platz zum Wäschetrocknen zu vergrößern oder einen Kinderspielplatz einzurichten.