

inkassos die Miete und quittiert dem Mieter ihren Eingang; ferner nimmt sie die Mangelanzeigen der Mieter entgegen, um selbst für Abhilfe zu sorgen bzw. den Vermieter zu informieren. In dieser Tätigkeit zeigt sich die Doppelstellung der HGL. Einerseits ist sie Vertreter der Hausgemeinschaft, Organisator, Sprecher und Interessenvertreter eines gesellschaftlichen Kollektivs auf Grund neuartiger politisch-moralischer Beziehungen. Andererseits ist sie Vertreter des Vermieters, Vertreter im Rechtssinne, und zwar sowohl in den Beziehungen des Vermieters zu den Mietern als auch nach außen, insbesondere gegenüber Handwerkern. Diese Stellung der HGL ist in allen Verträgen zwischen Hausgemeinschaften und Vermietern und außerdem in vielen Fällen noch in den neueren Mietverträgen ausdrücklich festgelegt.

Auch die Thesen zum Wohnungsrecht sprechen davon, daß die HGL, soweit sie in Erfüllung des Mitwirkungsvertrags rechtsgeschäftlich tätig wird, als Vertreter des Vermieters handelt. Diese Formulierung ist im Kern richtig, dürfte aber dennoch den tatsächlichen Problemen und dem Wesen der Beziehungen noch nicht voll entsprechen. Soweit damit gesagt ist, daß die HGL durch ihre Tätigkeit nicht eigene Rechte und Pflichten begründet, sondern solche zugunsten und zu Lasten der KWV, daß der Mieter berechtigt ist, seinen Pflichten auch durch Erfüllungshandlungen gegenüber der HGL nachzukommen, ist das richtig. Diese Auffassung folgt zwingend aus dem Wesen der Mitwirkung, durch die die Verantwortlichkeit des Vermieters für die Verwaltung des Hauses und die Erfüllung der einzelnen Mietverhältnisse unberührt bleibt. Insoweit ist der Verweis auf das allgemeine Vertretungsrecht zu akzeptieren.

Für die weiteren sonst üblichen Folgen der Stellvertretung ist dieses Ergebnis jedoch sehr fragwürdig. Gedacht ist insbesondere daran, daß bei Überschreitung der Vertretungsbefugnis der Vertreter entweder selbst Partner des Rechtsverhältnisses oder schadensersatzpflichtig wird. Ebenso sind die üblichen für das Innenverhältnis geltenden Konsequenzen der Bevollmächtigung, insbesondere Schadensersatzpflicht wegen schuldhaft schlechter Wahrnehmung der Interessen des Vermieters, hier besonders zu durchdenken.

Meines Erachtens geht es nicht an, die sich bei der Mitwirkung sozialistischer Kollektive an der Erfüllung der Vermieterpflichten ergebende Stellvertretung unbesehen anderen Formen der Stellvertretung rechtlich gleichzustellen. Es handelt sich um eine Stellvertretung besonderer Art, die auch einer speziellen rechtlichen Würdigung bedarf.

Die Mitglieder der HGL leisten freiwillig umfangreiche ehrenamtliche Arbeit und helfen dem — auch ihnen gegenüber — verpflichteten Vermieter bei der Erfüllung seiner Pflichten. Diese Motive des Handelns der HGL und das spezielle Verhältnis zwischen Vertreter und Vertretenen schließen eine uneingeschränkte Verantwortlichkeit aus. Die zivilrechtliche Verantwortlichkeit dient neben der Wiedergutmachung eines Schadens vor allem der Erziehung des Schädigers, und zwar soll er mittels materieller Sanktion für die Zukunft zur Erfüllung seiner zivilrechtlichen Pflichten angehalten werden. Die HGL handelt nicht in Erfüllung zivilrechtlicher Pflichten; sie ist nicht rechtlich verpflichtet, diese Tätigkeit auszuüben. Unterlaufen ihr bei der Durchführung freiwillig übernommener Aufgaben im Falle der Fahrlässigkeit Fehler, so sollte — wie bei der materiellen Verantwortlichkeit im Arbeitsrecht — die Schadensersatzpflicht begrenzt werden.

Stellt sich heraus, daß eine HGL oder einzelne Mitglieder nicht in der Lage sind, die übernommenen Aufgaben wirklich zu erfüllen, dann ist der Vermieter entsprechend seiner Verantwortung berechtigt, ihnen die von ihm erteilte Vertretungsmacht zu entziehen. Für die Zusammenarbeit mit dem Vermieter müßte die Hausgemeinschaft dann einen anderen Mieter wählen.

Im Falle des Vorsatzes ist eine Bindung der HGL oder einzelner Mitglieder an den in Überschreitung der Vertretungsbefugnis abgeschlossenen Vertrag natürlich auch unzweckmäßig. Die Pflicht zum Ersatz vorsätzlich herbeigeführten Schadens, z. B. bei Unterschlagung von Mietgeldern, dürfte dagegen uneingeschränkt eintreten.

Aus allem ergibt sich, daß das Rechtsverhältnis zwischen HGL und Vermieter nicht durch Verweis auf das allgemeine Vertretungsrecht geregelt werden kann, daß vielmehr beachtliche Differenzierungen erforderlich sind. Das muß entweder im Mietrecht selbst geschehen oder ist, falls sich besondere Bestimmungen über sozialistische Kollektive im ZGB als angebracht erweisen, in diesem Zusammenhang vorzunehmen.

Zu den rechtlichen Konsequenzen aus der Tätigkeit der Hausgemeinschaften gehören schließlich noch die Probleme, die mit dem Konto der Hausgemeinschaft und der bestmöglichen Verwendung dieser Mittel verbunden sind. Sie greifen ins Eigentumsrecht über und können hier nicht behandelt werden<sup>14</sup>. \* s.

<sup>14</sup> Vgl. dazu Springer, „Das Recht des persönlichen Eigentums der Bürger im künftigen ZGB“, NJ 1963 S. 688 ff. (insbes. S. 692), dem allerdings in bezug auf das persönliche Gruppeneigentum vom Standpunkt des Mietrechts und der Beziehungen in den Hausgemeinschaften nicht gefolgt werden kann. Vgl. dazu auch den Beitrag von Büschel auf S. 79 dieses Heftes.

## ***dlacht uud Justiz iu dar diuudzRepublik***

*Dr. KARL PFANNENSCHWARZ, Ulm (Donau), z. Z. Institut für Strafrecht an der Humboldt-Universität Berlin*

### **Politische Amnestie in Westdeutschland unumgänglich**

Am 9. und 10. November 1963 fand in Frankfurt (Main) die 10. Arbeitstagung und Gesamtaussprache des erweiterten Initiativ-Ausschusses für die Amnestie und der Verteidiger in politischen Strafsachen statt<sup>1</sup>, an der rund 100 Juristen teilnahmen. Rechtsanwalt Dr. Haag (Frankfurt a. M.) gab in seinen einleitenden Worten einen kurzen Überblick über die langjährige Tätigkeit des Initiativ-Ausschusses, der für sich in

Anspruch nehmen dürfe, „für die Rechtsgarantien aller Staatsbürger ... zu einem Zeitpunkt eingetreten zu sein, als die deutsche Öffentlichkeit seinen warnenden und mahnenden Kritiken noch kein Gehör zu schenken müssen glaubte“ (S. 3)<sup>2</sup>.

Die bedeutsame und inhaltsreiche Tagung erhielt ihr besonderes Gepräge durch die Referate von drei in Westdeutschland bekannten Juristen: Der Präsident des Oberlandesgerichts Frankfurt, Prof. Dr. Staff,

<sup>1</sup> Berichte über frühere Tagungen des Initiativ-Ausschusses s. NJ 1956 S. 309; NJ 1957 S. 206; NJ 1958 S. 481; NJ 1959 S. 207; NJ 1962 S. 125; NJ 1963 S. 280; Demokratie und Recht 1961, Heft 2, S. 34; Demokratie und Recht 1962, Heft 4, S. 121.

<sup>2</sup> Die Seitenangaben im Text beziehen sich auf die von Rechtsanwalt Dr. Ammann über die 10. Tagung des Initiativ-Ausschusses veröffentlichte Broschüre.