

Haus- und Wohngemeinschaften ergeben; hierunter fallen beispielsweise solche Streitigkeiten, die sich aus der im ständigen Wechsel stattfindenden Treppenreinigung zwischen den Mietern ergeben. Das Antragsrecht erstreckt sich aber nicht auf die Geltendmachung von Mietrückständen. In diesen Fällen steht es allein der Kommunalen Wohnungsverwaltung oder dem privaten

Vermieter zu, und diese können das Antragsrecht nicht auf die gewählte Vertretung der Hausgemeinschaft übertragen. Das würde deren rechtlicher Stellung und Funktion widersprechen. Die Hausgemeinschaftsleitung ist im Verhältnis zur Hausgemeinschaft vor allem das organisierende Element bei der Erfüllung der Aufgaben der Hausgemeinschaft.

KARL-HEINZ DIEDRICH, Oberrichter am Bezirksgericht Schwerin

Die Pflichten der Mieter bei der Flur- und Treppenreinigung

Das Präsidium des Bezirksgerichts Schwerin hat sich auf Grund verschiedener Eingaben mit Rechtsfragen zur Flur- und Treppenreinigung befaßt und folgende Grundsätze für eine einheitliche Rechtsanwendung aufgestellt:

1. Besteht in einem Wohnhaus bezüglich der Flur- und Treppenreinigung eine Regelung, die von den Mietern schon seit Jahren beachtet wird, dann sollte diese Regelung unbedingt beibehalten werden, wenn sie nicht für einige Hauseinwohner absolut unzumutbar ist. Grundsätzlich sollte eine Änderung im Turnus der Flur- und Treppenreinigung nur mit Zustimmung aller Hausbewohner — am besten in einer Hausversammlung, an der auch ein Mitarbeiter der Rechtspflegeorgane mitwirken könnte — erfolgen. Sollte jedoch auf diese Weise keine Änderung herbeigeführt werden können, andererseits eine solche aber unbedingt erforderlich sein, dann werden die Gerichte unter Umständen eine Regelung unter zurückhaltender Anwendung des § 242 BGB herbeizuführen haben, wobei derartige Entscheidungen nicht losgelöst von der Auffassung der Hausgemeinschaft getroffen werden sollten. Ein Anhören von Vertretern der Hausgemeinschaft ist in derartigen Verfahren stets zweckmäßig.

2. Soweit eine Regelung oder Neuregelung bezüglich des Turnus der Flur- und Treppenreinigung erforderlich ist, sollte sie grundsätzlich so geschehen, daß die Reinigung nach Haushaltseinheiten und nicht nach Wohnungseinheiten erfolgt. Wenn z. B. in einer 4- bis 5-Zimmer-Wohnung zwei selbständige Haushalte vorhanden sind und in der danebenliegenden gleich großen Wohnung nur ein Haushalt, dann sollen sich diese drei Haushalte in gleichen Abständen an der Flur- und Treppenreinigung beteiligen. Diese Regelung trägt dazu bei, allen Familien, die in der Hausgemeinschaft leben, die gleiche Verantwortung für das äußere Bild ihres Hauses zu übertragen. Dieser gleich große Umfang der Verantwortung fördert am besten die Festigung der sozialistischen Hausgemeinschaften.

Der vom Bezirksgericht Dresden in NJ 1955 S. 639 und von Borchert (Das Wohnungsmietrecht in der DDR, Berlin 1960, S. 41 ff.) erhobenen Forderung, daß sich der Anteil des einzelnen an der Flur- und Treppenreinigung nach Wohnungseinheiten und nicht nach Haushalten bestimmen soll, kann nicht beigetreten werden, weil sie die tatsächlichen Verhältnisse in den Häusern ungenügend berücksichtigt. Wollte man den Standpunkt einnehmen, daß z. B. der sog. Untermieter mit selbständigem Haushalt — und nur für ihn besteht in Übereinstimmung mit der Entscheidung des BG Dresden eine Pflicht zur Beteiligung an der Flur- und Treppenreinigung — nur im Verhältnis zum Hauptmieter zur Flur- und Treppenreinigung heranzuziehen ist, dann würde damit ein unbefriedigendes Ergebnis herbeigeführt werden. Die Bildung eines selbständigen Haushalts begründet in jeder Beziehung selbständige

und volle Rechte und Pflichten der Mitglieder dieses Haushalts im Verhältnis zu den übrigen Hausbewohnern. Die Tatsache, daß der einen selbständigen Haushalt führende Einwohner in der geteilten Wohnung nicht den gleich großen Wohnraum wie der Haushalt in einer Wohnungseinheit hat, kann hierbei nicht entscheidend sein, weil daraus unter Umständen hergeleitet werden könnte, daß bei verschiedenen großen Wohnungen in einem Hause die Dauer oder der Turnus der Reinigung der gemeinsam benutzten Räume von der Größe dieser Wohnung abhängig wäre.

Die Regelung einer Reinigung von Flur und Treppen nach selbständigen Haushalten muß daher als der Sachlage entsprechend und gerecht angesehen werden. Auch die Anzahl der Personen in den einzelnen Wohnungen oder Haushalten kann hierbei nicht entscheidend sein, weil durchaus die Möglichkeit besteht, daß auf Grund verschiedener Umstände die Teilwohnung in einer Wohnungseinheit mit mehr Personen belegt ist als die nachbarliche, nur von einer Familie bewohnte Wohnungseinheit.

An dieser Regelung ändert sich auch nichts, wenn der zweite Wohnungsinhaber die anteilige Miete an den sog. Hauptwohnungsinhaber zahlt und dieser sie an den Vermieter weiterleitet.

Der sog. echte Untermieter, der keinen eigenen Haushalt führt, wird dagegen nicht in die turnusmäßige Haus- und Treppenreinigung einbezogen. Inwieweit er sich an ihr beteiligt, unterliegt lediglich der Vereinbarung zwischen ihm und seinem Vermieter.

3. Wird in einem Wohnhaus ein Gewerbe ausgeübt und ergeben sich hierdurch Besonderheiten (z. B. ständige Mitbenutzung von Flur und Treppen durch Kunden des Gewerbetreibenden), so sind sie je nach dem Einzelfall zu berücksichtigen.

4. Grundsätzlich müssen sich auch alte Einwohner an der Flur- und Treppenreinigung durch eigene Leistungen bzw. durch die Beauftragung anderer Personen beteiligen. Wenn jedoch ein Bürger infolge hohen Alters oder Krankheit nicht mehr zur Flur- oder Treppenreinigung in der Lage ist und auch (z. B. aus finanziellen Gründen oder wegen Fehlens von entsprechenden Verwandten) nicht die Möglichkeit hat, dritte Personen hiermit zu beauftragen, dann muß von den übrigen Mitgliedern der Hausgemeinschaft erwartet werden, daß sie solidarisch den Anteil der Gebrechlichen übernehmen.

5. Bei AWG-Wohnungen müßte bei Vorliegen derselben Voraussetzungen eine ähnliche Regelung angestrebt werden. Soweit gem. Abschn. V, Ziff. 7 des AWG-Musterstatuts (GBl. 1964 II S. 21) eine Vermietung an Nichtgenossenschafter (Ferien- oder Kurgäste sowie Untervermietung an Studenten u. a.) erfolgt, wird es sich stets um echte Untermietverhältnisse handeln; des-