

letzten ein (rechtsfähiger) Betrieb mit der Übernahme von Verbindlichkeiten die Weisung einer übergeordneten Leitung oder die interne Ordnung einer Organisation, der er angehört, so hat er sich der betreffenden Leitung gegenüber zu verantworten. Die Wirksamkeit der eingegangenen Verbindlichkeit wird jedoch grundsätzlich davon ebensowenig berührt, als wenn ein Vertreter im Rahmen seiner Vertretungsbefugnis weisungswidrig handelt.

Daher sollte es für den Bürger als Partner eines Betriebes in zivilrechtlichen Beziehungen zunächst unerheblich sein, ob die ihm gegenüber in Erscheinung tretende Organisationseinheit rechtsfähig und als Rechtssubjekt sein Vertragspartner ist oder nur unselbständiger Teil mit bevollmächtigten Mitarbeitern des „dahinter“ stehenden „zuständigen“ Rechtssubjekts. Dem Bürger dürfen daraus keine Nachteile erwachsen. Das setzt jedoch voraus, daß — sobald dies erforderlich wird — eindeutig und ohne weiteres (notfalls durch Rechtsauskunft) bestimmbar ist, wer ihm gegenüber berechtigt und verpflichtet ist; es muß dem Bürger klar sein, an wen er mit befreiender Wirkung zu leisten hat und gegen wen sich seine Ansprüche richten, ganz gleich, ob nun die ihm gegenüber auftretende Organisationseinheit rechtsfähig ist oder welchen verantwortlichen Betrieb die Mitarbeiter dieser Einheit wirksam vertreten.

Dem entsprechen folgerichtig die — gegenüber dem bisherigen Recht zugunsten des Bürgers wesentlich erweiterten — Schutzvorschriften der §§ 55 Abs. 2, 59 Abs. 3 ZGB-Entwurf (Schutz des Bürgers bei fehlender Vertretungsbefugnis der Mitarbeiter von Betrieben)<sup>14/</sup> sowie die Bestimmungen über die vertragliche und außervertragliche Verantwortlichkeit der Betriebe für ihre Mitarbeiter (§§ 93, 331 ZGB-Entwurf). Für eingegangene Verpflichtungen hätte somit stets der „zuständige“ rechtsfähige Betrieb einzustehen.

### Schlußfolgerungen

Für den Bürger, von dem nicht erwartet werden kann, daß er prüft, ob eine ihm in zivilrechtlichen Beziehungen gegenüber tretende Organisation rechtsfähig ist, darf es auch nicht darauf ankommen, ob sie diesen Status hat. Der Bürger muß sicher gehen können, daß sich ihm gegenüber ergebende betriebliche Rechte und Pflichten ohne rechtliche Unsicherheit einem bestimmten Träger,

<sup>14/</sup> Gemäß § 55 Abs. 2 ZGB-Entwurf sind Geschäfte unter den dort genannten Voraussetzungen auch bei fehlender Vertretungsbefugnis wirksam, wenn sie in diesem Rahmen „üblich sind“; andernfalls ist der Betrieb nach § 59 Abs. 3 Satz 1 schadenersatzpflichtig.

*Dr. KARL-HEINZ BEYER, Oberrichter am Stadtgericht von Groß-Berlin*

## Einige Vorschläge zur Regelung der Wohnungsmiete im ZGB-Entwurf

Sowohl bei der Erläuterung des ZGB-Entwurfs in der Öffentlichkeit als auch in der Fachdiskussion haben die Fragen des Wohnungsmietrechts bisher im Mittelpunkt des Interesses gestanden. Dabei ist das Bemühen des Gesetzgebers anerkannt worden, mit den Mitteln des Zivilrechts einen vielgestaltigen Beitrag zur Entwicklung sozialistischer Wohnverhältnisse zu leisten.

Bei aller grundsätzlichen Anerkennung der Regelungen scheinen mir doch einige Vorschläge, die der ZGB-Entwurf zur Vermeidung bzw. Lösung von Konflikten auf dem Gebiet der Wohnungsmiete macht, der nochmaligen Überprüfung wert zu sein.

### Zur Schriftform des Mietvertrags

In §99 Abs. 1 Satz 3 ZGB-Entwurf wird gefordert, daß der Mietvertrag schriftlich abzuschließen ist. Dem

eben dem „Betrieb“ im Sinne des ZGB, eindeutig zugeordnet sind, der für seine Verbindlichkeiten einsteht, der durch die dem Bürger gegenüber auftretenden Mitarbeiter wirksam vertreten wird und an die er mit schuld-befreiender Wirkung leisten kann.

All das wird durch die Regelung im ZGB-Entwurf wesentlich besser erreicht als durch den bisherigen Rechtszustand; es setzt allerdings voraus, daß die eindeutige Zuordnung der betrieblichen Rechte und Pflichten an ein bestimmtes Rechtssubjekt nicht durch Begrenzungen der betrieblichen Rechtsfähigkeit in Frage gestellt wird. Durch eine Begrenzung dem Bürger als Partner eines Betriebes Rätsel aufzugeben, wer Träger der ihm gegenüber zu erfüllenden betrieblichen Verbindlichkeiten sein kann, würde den in den Grundsätzen des ZGB festgelegten Aufgaben des Zivilrechts zuwiderlaufen. Derartige Unklarheiten könnten sich zivilrechtlich und prozessual zum Nachteil der Bürger auswirken, würden betriebliche Verantwortungsbereiche in zivilrechtlichen Beziehungen verwischen und einer klaren Ordnung dieser Beziehungen entgegenwirken.

Gilt dies schon für vertragliche Beziehungen, so muß es erst recht für die außervertragliche Verantwortlichkeit gelten. Es dürfte kaum ein Statut für Betriebe oder sonstige Organisationen geben, das Aussagen über deren außervertragliche Verantwortlichkeit Dritten gegenüber enthält. Ließe man eine Begrenzung der Rechtsfähigkeit zu, so würde dabei die Frage offenbleiben, inwieweit eine solche Begrenzung die außervertragliche Verantwortlichkeit dieser Betriebe berührt. Die sich daraus ergebende Unklarheit würde der Funktion der allgemeinen Verhaltenspflichten für Betriebe und Bürger im gesellschaftlichen Zusammenleben schon dadurch entgegenwirken, als nicht eindeutig bestimmbar wäre, welche Organisationen für Pflichtverletzungen von Mitarbeitern einzustehen hätten.

Diese Unklarheiten können durch eine Streichung des Abs. 1 des § 11 ZGB-Entwurf ausgeräumt werden. Der darin enthaltene — m. E. aber nicht unbedingt erforderliche — Hinweis, daß sich die Rechtsfähigkeit von Betrieben aus den für ihre Tätigkeit geltenden Rechtsvorschriften ergibt, könnte in der Regelung verbleiben.<sup>15/</sup>

<sup>15/</sup> Besser wäre es m. E. auch, wenn aus der Fassung des Abs. 2 des § 11 ZGB-Entwurf hervorginge, daß Betriebe im Sinne dieses Gesetzes die volkseigenen Betriebe, sozialistische Genossenschaften und alle anderen rechtsfähigen Wirtschaftsorganisationen sowie Handwerks- und andere Gewerbebetriebe sind. Der Hinweis, daß sich die Rechtsfähigkeit der Betriebe aus den für ihre Tätigkeit geltenden Rechtsvorschriften ergibt, könnte dann dieser Bestimmung des Begriffs „Betrieb“ folgen. Der Inhalt des bisherigen Abs. 3 des § 11 ZGB-Entwurf bliebe davon unberührt.

liegt die Absicht zugrunde, durch klar fixierte und jederzeit nachprüfbar vereinbarte Konflikte in Rechtsbeziehungen zu vermeiden, die für die Lebensverhältnisse der Bürger sehr bedeutsam sind.<sup>16/</sup> In der Tat führt die Ermittlung des Inhalts mündlicher Vertragsabreden besonders bei langjährig bestehenden Mietverhältnissen nicht selten zu Beweisschwierigkeiten, die vermieden werden könnten, wenn durchweg schriftliche Verträge vorlägen.

Es gibt aber m. E. gewichtige Gründe, die gegen einen zwingend vorgeschriebenen schriftlichen Abschluß des Mietvertrags sprechen:

Das Nichtbeachten der Formvorschrift hätte gemäß § 66 Abs. 2 ZGB-Entwurf die Nichtigkeit des Vertrags zur

<sup>16/</sup> Vgl. R. Wüstneck, „Die Wohnungsmiete“, NJ 1974 S. 687 ff. (688).