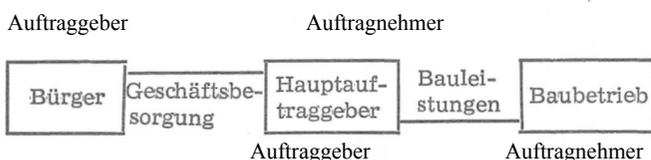


Vorbereitung und Durchführung des komplexen Wohnungsbaus beteiligt

Die Bürger, die Eigentümer eines Grundstücks oder eines Gebäudes sind, geben die zur Modernisierung bzw. zum Neubau notwendigen Bauleistungen im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus nicht direkt bei den Baubetrieben in Auftrag. Auftraggeber für die Verträge über die Vorbereitung und Durchführung von Bauleistungen mit den Projektierungs- bzw. Baubetrieben ist vielmehr der jeweilige HAG, der im Auftrag des zuständigen Rates des Bezirks oder Kreises die Vorbereitung und Durchführung aller Vorhaben in einem Wohn- oder Modernisierungskomplex zu koordinieren hat.

Zwischen dem Rechtsträger bzw. Eigentümer des Grundstücks und dem HAG werden Verträge über die Wahrnehmung der Aufgaben der Rechtsträger bzw. Eigentümer bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauleistungen abgeschlossen. Dieser Vertrag verpflichtet den HAG, im eigenen Namen für Rechnung des Auftraggebers die Bauleistungen vorzubereiten, durchzuführen und dem Auftraggeber das nutzungsfähige Hausgrundstück zu übergeben.

Sicher ist für die Wahrnehmung dieser Aufgaben auch die Rechtsform der Vertretung der Bürger durch den HAG möglich. Bei der Ausgestaltung der Rechtsverhältnisse zwischen dem HAG als Vertreter und dem Bürger als Vertretenen wären dann die Bestimmungen der §§ 53 ff. ZGB zu beachten. In derartigen Fällen handelt der HAG nicht im eigenen Namen, er tritt vielmehr bei der Herstellung der Vertragsbeziehungen zu den Projektierungs- und Baubetrieben als Vertreter des Bürgers auf. Die Vorbereitung und Durchführung der einzelnen Vorhaben bzw. Maßnahmen darf jedoch nicht isoliert von den anderen Baumaßnahmen in einem bestimmten Wohngebiet erfolgen. Die Rechtsform der Vertretung würde dazu führen, daß die Kombinate und Betriebe des Bauwesens eine Vielzahl von Bauleistungsverträgen abschließen müßten; damit würden die Vorteile der komplexen Vorbereitung und Durchführung aller Bauleistungen im Wohn- oder Modernisierungskomplex entfallen. Aus diesen Gründen tritt der HAG auf der Grundlage der Verträge mit den einzelnen Rechtsträgern oder Eigentümern als einheitlicher Auftraggeber für alle Bauleistungen in einem Wohn- oder Modernisierungskomplex gegenüber den Projektierungs- und Baubetrieben auf. Somit ergibt sich folgende Kooperationsstruktur:



#### Wahrnehmung von Aufgaben kraft Gesetzes

Neben der vertraglich vereinbarten Geschäftsbesorgung bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauleistungen gibt es Fälle, in denen sich eine Pflicht zur Geschäftsbesorgung aus Rechtsvorschriften ergibt. Der Abschluß eines Vertrags ist hier also nicht erforderlich. Das trifft zu für

- a) angeordnete Baumaßnahmen, bei denen die Bauarbeiten für Rechnung des Hauseigentümers in Auftrag gegeben werden. Rechtsgrundlage sind hier:
  - § 12 Abs. 3 der VO über die Staatliche Bauaufsicht vom 22. März 1972 (GBl. II Nr. 26 S. 285), Auftraggeber ist die Staatliche Bauaufsicht;
  - § 16 Abs. 2 der VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 14. September 1967 (GBl. II Nr. 105 S. 733), Auftraggeber sind die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden;
  - § 16 der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum

vom 28. April 1960 (GBl. I Nr. 34 S. 351), Auftraggeber sind der örtlich zuständige Rat oder die Mietervertretung;

- § 11 Abs. 4 der VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke, Städte und Kreise bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung vom 22. März 1972 (GBl. II Nr. 26 S. 293), Auftraggeber ist der Vorsitzende des zuständigen Rates.

b) den Bau von Eigenheimen durch sozialistische Genossenschaften und kooperative Einrichtungen der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft sowie volkseigene Betriebe, bei denen die vorgesehenen Eigentümer nicht bekannt sind; Rechtsgrundlage ist hier Ziff. 6 des Beschlusses zur Förderung von Initiativen für den genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbau auf dem Lande vom 17. Juni 1976 (GBl. I Nr. 22 S. 307). Sobald der Eigentümer bekannt ist, tritt er in bestehende Verträge ein.

Im Fall des Eigenheimbaus entstehen Beziehungen zwischen der Genossenschaft oder dem Betrieb und dem später in die Verträge eintretenden Eigenheimbauer. Darüber hinaus entstehen Beziehungen zwischen der Genossenschaft oder dem Betrieb als Auftraggeber und den Baubetrieben als Auftragnehmer der Bauleistungen.

Auch dort, wo Baumaßnahmen angeordnet und durch die Befugten in Auftrag gegeben werden, entstehen sowohl Beziehungen auf der Grundlage der Anordnung der Maßnahme als auch solche zwischen den Auftraggebern und dem ausführenden Baubetrieb.

#### Gemeinsamkeiten der Rechtsbeziehungen für Bürger<sup>1</sup>

Im folgenden wollen wir die rechtlichen Anforderungen an die einzelnen Beziehungen betrachten, die sich daraus ergeben, daß Bauleistungen für Bürger erbracht werden.

In allen aufgeführten Fällen gibt es eine Reihe von Gemeinsamkeiten:

1. Es werden Bauleistungen für Bürger vorbereitet und durchgeführt.
2. Auftraggeber für die Bauleistungen ist nicht unmittelbar der Bürger, sondern ein Dritter.
3. Der Dritte vereinbart die Vorbereitung und Durchführung der Bauleistungen mit den Baubetrieben bzw. Projektierungsbetrieben.
4. Der Dritte handelt im eigenen Namen für Rechnung des Bürgers.
5. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Partner des Vertrags über Bauleistungen Subjekte des Wirtschaftsrechts.

#### Ausgestaltung des Wirtschaftsvertrags über Bauleistungen

Die Verträge über die Vorbereitung und Durchführung der Bauleistungen sind Wirtschaftsverträge. Da die Auftraggeber entweder volkseigene Betriebe, sozialistische Genossenschaften, staatliche Organe oder staatliche Einrichtungen sind und die Bauleistungen in der Regel von volkseigenen Betrieben oder sozialistischen Genossenschaften erbracht werden, unterliegen die Vertragsbeziehungen dem Vertragsgesetz und der 8. DVO zum Vertragsgesetz — Wirtschaftsverträge im Rahmen der Reproduktion der Grundfonds — vom 12. Januar 1972 (GBl. II Nr. 5 S. 53). Daher ist für die Entscheidung von Vertragsstreitigkeiten das Staatliche Vertragsgericht zuständig.

Das gilt sowohl dann, wenn der Auftraggeber des Wirtschaftsvertrags mit dem Bürger einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen hat, als auch dann, wenn er zur Geschäftsbesorgung kraft Gesetzes verpflichtet ist. Bei der Geschäftsbesorgung kraft Gesetzes sind vor allem dann, wenn das staatliche Organ, das die Baumaßnahme