

angeordnet hat, selbst als Auftraggeber auftritt, die Pflichten bei der Vertragsgestaltung durch den Auftraggeber besonders sorgfältig wahrzunehmen. Da die Anordnung der Baumaßnahmen ein Akt staatlicher Machtausübung ist, muß man vom Auftraggeber verlangen, daß er so handelt, als würde die Baumaßnahme für ihn selbst durchgeführt werden. Insbesondere ist er verpflichtet, den Leistungsumfang und die ordnungsgemäße Ausführung exakt zu kontrollieren.

Der Inhalt der Wirtschaftsverträge richtet sich nach den Bestimmungen der 8. DVO zum Vertragsgesetz. Da die fertiggestellten Bauwerke in das Eigentum von Bürgern übergehen, sind darüber «hinaus beim Vertragsabschluß die Bestimmungen des ZGB, insbesondere diejenigen über Bauleistungen (§§ 189 bis 198), zu berücksichtigen. Die staatlichen Organe, staatlichen Einrichtungen, sozialistischen Genossenschaften und volkseigenen Betriebe als Auftraggeber sind verpflichtet, die Wirtschaftsverträge so auszugestalten, daß den Bürgern im Rechtsverhältnis über die Wahrnehmung der Aufgaben die Rechte gewährt werden können, die sich bei einem zivilrechtlichen Bauleistungsvertrag zwischen den Bürgern und Baubetrieben ergeben würden. Diese Pflicht ist u. E. eine Rechtspflicht des Auftraggebers, die sich aus den allgemeinen Prinzipien und Grundsätzen des Zivilrechts als Bestandteil des einheitlichen sozialistischen Rechtssystems unseres Staates ergibt. Sie schließt ein, daß der Vertragsinhalt ggf. mit Hilfe des Staatlichen Vertragsgerichts zu gestalten ist.

Bei einem Vergleich der Bestimmungen über Bauleistungen im ZGB mit den analogen Regelungen der 8. DVO fällt auf, daß der Garantzeitraum für neu errichtete Bauwerke gemäß § 196 Abs. 1 ZGB fünf Jahre und nach § 17 Abs. 1 der 8. DVO zwei Jahre beträgt. Das erfordert vom Auftraggeber besondere Beachtung. Ein Garantzeitraum von fünf Jahren besteht für neu errichtete Bauwerke. Als solche sind u. E. nicht nur völlig selbständige Bauwerke zu verstehen, sondern auch Anbauten. Für andere Bauleistungen, so z. B. für das Neueindecken eines Daches, gilt eine Frist von zwei Jahren, so daß hier zwischen der Regelung im ZGB und in der 8. DVO Übereinstimmung besteht.

Die Baubetriebe sind verpflichtet, den Garantzeitraum nach den Bestimmungen des ZGB im Wirtschaftsvertrag zu vereinbaren. Die wirtschaftsrechtliche Regelung orientiert zudem die Betriebe darauf, den Garantzeitraum unter Berücksichtigung der speziellen Bedingungen der Investition zu vereinbaren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 der 8. DVO); nur bei fehlender Vereinbarung tritt die gesetzliche Garantfrist an deren Stelle. Mit der Vereinbarung des zivilrechtlichen Garantzeitraums wird erreicht, daß die Bürger, für die im Wege der Geschäftsbesorgung durch einen Dritten Bauleistungen vorzubereiten und durchzuführen sind, nicht schlechter gestellt werden als diejenigen, die Bauleistungen direkt bei einem Baubetrieb bestellen. Das gilt unabhängig davon, ob die Geschäftsbesorgung auf der Grundlage eines Vertrags oder kraft Gesetzes geschieht.

Der Auftraggeber hat auch die Regelungen hinsichtlich der Überschreitung des vereinbarten Preises bzw. Kostenanschlages (§ 195 ZGB) zu beachten. Der Betrieb muß eine zu erwartende Überschreitung anzeigen und die Stellungnahme des Bürgers innerhalb einer angemessenen Frist abwarten, sofern der Preis um mehr als 10 Prozent überschritten wird. Verweigert der Bürger die Zustimmung, so kann der Betrieb den Vertrag kündigen, wenn er die Überschreitung nicht durch eigenes vertragswidriges Verhalten verursacht hat. Bei einer berechtigten Kündigung ist der Bürger zur Abnahme und Bezahlung der Leistung nur insoweit verpflichtet, als diese nach dem Zweck des Vertrags für ihn verwendbar ist. Wird die Mitteilung unterlassen oder ist die Kündigung durch den Betrieb nicht berechtigt, so ist der Bürger nicht verpflichtet, einen höheren als den vereinbarten Preis oder einen den Kosten-

anschlag um mehr als 10 Prozent übersteigenden Preis zu zahlen.

#### *Ausgestaltung des zivilrechtlichen Vertrags zwischen Bürger und HAG über Bauleistungen im komplexen Wohnungsbau*

Die Beziehungen zur Wahrnehmung der Aufgaben der Eigentümer bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauleistungen im komplexen Wohnungsbau durch den HAG unterliegen den Bestimmungen des Zivilrechts, weil ein Vertragspartner Bürger ist. Der Vertrag zwischen dem Bürger als Auftraggeber und dem HAG als Auftragnehmer ist zivilrechtlicher Natur. Er enthält die Organisation der Vorbereitung und Durchführung der Bauleistungen für den Auftraggeber. Der HAG bereitet die Bauleistungen nicht selbst vor, sondern beauftragt damit Projektierungsbetriebe. Die Durchführung der Bauleistungen überträgt der HAG Baubetrieben.

Die Tätigkeit des HAG ist aus ökonomischer Sicht in die nichtmateriellen Dienstleistungen einzuordnen.<sup>2</sup>

Für die Gestaltung der rechtlichen Beziehungen zwischen HAG und Bürger sind die Bestimmungen des 4. Kapitels des ZGB (Dienstleistungen) anzuwenden. Es tritt die Frage auf, welcher Abschnitt des 4. Kapitels für diese Beziehungen charakteristisch ist. In Frage kommen die Abschnitte „Baubestellungen“ (§§ 189 bis 196 ZGB) und „Persönliche Dienstleistungen“ (§§ 197 bis 203 ZGB). J. G ö h r i n g ordnet eine solche Tätigkeit — dargestellt am Beispiel der Bauberater beim Eigenheimbau — in den Abschnitt „Bauleistungen“ ein mit der Begründung, daß sie auf die Vorbereitung von Bauleistungen gerichtet sei.<sup>3</sup> Die Tätigkeit eines HAG ist der eines Bauberaters ähnlich. Er berät den Bürger, schließt Verträge zur Vorbereitung und Durchführung der Bauleistungen ab, holt staatliche Genehmigungen und Entscheidungen ein, verwaltet die finanziellen Mittel usw. Daher vertreten wir die Auffassung, daß es sich bei der Tätigkeit des HAG (wie auch des Bauberaters) grundsätzlich um die vertragliche Besorgung von Vermögens- und anderen Angelegenheiten der Bürger handelt, wie sie in den §§ 197 ff. ZGB charakterisiert ist. Da es sich bei der Wahrnehmung der Aufgaben zur Vorbereitung und Durchführung von Bauleistungen aber um sehr spezifische Leistungen handelt, reichen die Bestimmungen des Abschnittes „Persönliche Dienstleistungen“ des ZGB für die Gestaltung des Vertragsinhalts nicht aus. Deshalb sind auch die Regelungen der §§ 18 bis 22 der 8. DVO zum Vertragsgesetz über den Inhalt solcher Verträge heranzuziehen.

Nach diesen Bestimmungen ist der HAG verpflichtet, im eigenen Namen für Rechnung des Investitionsauftraggebers die erforderlichen Investitionsunterlagen vorzubereiten, die Investition durchzuführen und dem Auftraggeber das nutzungsfähige Vorhaben zu übergeben. Hinzu kommt die Pflicht zur Koordinierung der Bauleistungen mit den verschiedenen Investitionen im Wohn- bzw. Modernisierungskomplex einschließlich ihrer Verkehrs- und versorgungsmäßigen Erschließung, die Pflicht zur Einholung der erforderlichen Zustimmungen, Stellungnahmen und Genehmigungen für den Auftraggeber, die Pflicht einer ständigen Kontrolle der Vorbereitung und Durchführung der Bauleistungen durch die Ausführungsbetriebe und die Pflicht zur Durchsetzung der Ansprüche, die sich aus der Wahrnehmung der Aufgaben gegenüber seinen Vertragspartnern oder Dritten ergeben.

Die Auftraggeber sind verpflichtet, dem HAG die Aufgabenstellung vorzugeben, erforderliche Entscheidungen zu treffen, die finanziellen Mittel bereitzustellen, die Vergütung für die Leistungen des HAG zu zahlen, in vereinbarter Weise mitzuwirken und die fertige Bauleistung zu übernehmen.

Auch die nach § 21 der 8. DVO möglichen vertraglichen