

- Vereinbarungen dürften im wesentlichen für den Dienstleistungsvertrag geeignet sein. Solche Fragen wie
- Art, Inhalt und Termin der vom Auftraggeber zu übergebenden Aufgabenstellung,
 - Inhalt und Umfang der vom HAG an den Auftraggeber zu übergebenden Vorbereitungsunterlagen und der notwendigen Entscheidungen des Auftraggebers,
 - Umfang und Zeitpunkt der vom Auftraggeber bereitzustellenden finanziellen Mittel,
 - Vergütung des HAG einschließlich Rechnungslegung und Bezahlung,
 - Art und Weise der Rechenschaftslegung des HAG,
 - Zeitpunkt der Übergabe der Bauleistungen einschließlich der Dokumentation an den Auftraggeber

sind auch für den zivilrechtlichen Vertrag zwischen Auftraggeber und HAG von großer Bedeutung für die Vertragsgestaltung.

Die Vereinbarung materiellrechtlicher Bestimmungen des Vertragsgesetzes in zivilrechtlichen Verträgen ist prinzipiell zulässig. Eine Zuständigkeit des Staatlichen Vertragsgerichts wird dadurch jedoch nicht begründet. Für die Entscheidung von Streitigkeiten bleiben die Gerichte zuständig. Diesen Grundsatz hat das Oberste Gericht zwar für Betriebe entwickelt, die nicht dem Geltungsbereich des Vertragsgesetzes unterliegen.⁵ Er ist u. E. aber auch dann anzuwenden, wenn Bürger mit Betrieben Verträge abschließen. Gemäß § 45 Abs. 3 ZGB ist es möglich, in zivilrechtlichen Verträgen auch Vereinbarungen zu treffen, die in diesem Gesetz nicht geregelt sind. Dieser Fall würde hier eintreten. Auch das Staatliche Vertragsgericht geht in Ziff. 1.2.2.3. seiner Grundsätzlichen Feststellung Nr. 2/1974 zur Anwendung des Wirtschaftsvertrags bei der Modernisierung, dem Um- und Ausbau sowie bei der Durchführung von Baureparaturen an Gebäuden und baulichen Anlagen für Wohn- und gesellschaftliche Zwecke vom 10. Juli 1974⁶ davon aus, daß eine Vereinbarung von Vorschriften der 8. DVO zum Vertragsgesetz — mit Ausnahme des § 22 Abs. 2 — in den Verträgen zwischen dem HAG und dem privaten Grundstückseigentümer zulässig ist.

Inhalt des Vertrags zwischen dem Auftraggeber und dem HAG sollte auch eine Regelung über die Herausgabe des in Ausführung der Dienstleistung Erlangten sein. In der Grundsätzlichen Feststellung des Staatlichen Vertragsgerichts wird zwar die Möglichkeit einer solchen Vereinbarung, die § 22 Abs. 2 der 8. DVO entspricht, verneint. Dieser Rechtsstandpunkt dürfte aber nach Erlaß des ZGB nicht mehr aufrechtzuerhalten sein, da mit § 203 ZGB eine dem § 22 Abs. 2 der 8. DVO zum Vertragsgesetz adäquate Regelung geschaffen wurde, die die Herausgabepflicht und Erstattung der Aufwendungen gesetzlich fixiert.

Rechtsbeziehungen bei der Anordnung von Baumaßnahmen durch staatliche Organe

Mit der Anordnung von Baumaßnahmen auf der Grundlage von Rechtsvorschriften durch die staatlichen Organe wird der betreffende Rechtsträger bzw. Eigentümer verpflichtet, die erforderlichen Bauleistungen selbst vorzunehmen oder sie bei Baubetrieben in Auftrag zu geben. Weigert sich der Beauftragte oder kommt er aus anderen Gründen der Anordnung nicht nach, wird der Vertrag mit den Baubetrieben ersatzweise durch die in den Rechtsvorschriften Befugten abgeschlossen. Die so entstehenden Beziehungen zwischen dem verpflichteten Rechtsträger bzw. Eigentümer und dem die Bauleistungen auslösenden unterliegen dem Verwaltungsrecht. Dort ist z. B. die Pflicht des Rechtsträgers bzw. Eigentümers geregelt, die entstehenden Kosten zu ersetzen. Diese Pflicht besteht gegenüber dem Staatsorgan, das die Baumaßnahmen angeordnet hat. Die entstehenden Kosten können vom zuständigen staatlichen Organ nach der VO über die Vollstreckung wegen Geldforderungen der Staatsorgane und staatlichen

Einrichtungen vom 6. Dezember 1968 (GBl. II Nr. 6 S. 61) eingezogen werden.

Ist die Durchführung einer angeordneten Baumaßnahme finanziell nicht gesichert und lehnt es der Eigentümer ab, einen Kredit aufzunehmen, dann kann der zuständige Rat gemäß § 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) die Aufnahme des Kredits, die Eintragung einer Aufbauhypothek und die Regelung der Kreditrückzahlung veranlassen.

Rechtsbeziehungen beim Eigenheimbau für noch nicht bekannte Eigentümer

Bei der Errichtung von Eigenheimen durch sozialistische Genossenschaften oder Betriebe für Eigentümer, die noch nicht bekannt sind, handeln die Genossenschaften oder Betriebe ähnlich wie der Hauptauftraggeber im komplexen Wohnungsbau. Sie organisieren die Vorbereitung und Durchführung der Bauleistungen im eigenen Namen für Rechnung des künftigen Eigentümers. Die Aufgaben werden — im Unterschied zur Tätigkeit des Hauptauftraggebers — durch die Genossenschaften oder Betriebe unentgeltlich wahrgenommen, die Tätigkeit ist also von vornherein auf die Unterstützung und Hilfeleistung ohne Bezahlung gerichtet. Das schließt nicht aus, daß die Genossenschaften oder Betriebe eigene Bauleistungen erbringen und sie zu Lasten des Kreditkontos für das Eigenheim berechnen können, so daß sie diese Leistungen vergütet bekommen.

Die besonderen Pflichten, die die staatlichen Organe, Genossenschaften und Betriebe als Auftraggeber für Bauleistungen bei der Geschäftsbesorgung kraft Gesetzes haben, werden beim Eigenheimbau für noch unbekannte Eigentümer besonders deutlich, da der Eigentümer dann, wenn er bekannt ist, in bestehende Verträge eintritt. Mit dem Eintritt in den Vertrag endet die Geschäftsbesorgung kraft Gesetzes. Der Bürger wird dann selbst Auftraggeber der Bauleistungen. Die Zuständigkeit für Streitigkeiten aus diesen Rechtsbeziehungen ändert sich. Während bisher das Staatliche Vertragsgericht zuständig war, ist nunmehr die Zuständigkeit des Gerichts gegeben.

Unverändert bleiben die Vereinbarungen in den Verträgen. Soweit es sich um den Kreditvertrag handelt, sind in der AO über die Finanzierung des genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbaues auf dem Lande und über Maßnahmen zur Vereinfachung der Vorbereitung und Durchführung des Eigenheimbaues einschließlich des Genehmigungsverfahrens vom 31. August 1976 (GBl. I Nr. 36 S. 430) sowohl der Inhalt des Vertrags als auch die Modalitäten beim Vertragseintritt des Bürgers geregelt. Grundsätzlich schließt die Bank mit der Genossenschaft bzw. dem Betrieb den Kreditvertrag zu den gleichen Bedingungen ab wie mit dem Bürger selbst. Sofern sich nach Bekanntwerden des Eigentümers Tatsachen ergeben, die Einfluß auf die Kreditbedingungen haben (z. B. die Personenzahl der Familie des Eigenheimbauers), wird der Vertrag dementsprechend geändert.

Für Verträge über Bauleistungen beim Eigenheimbau bestehen keine speziellen Regelungen, die im Fall des Vertragseintritts gelten. Hier liegt die Verantwortung für die Vertragsgestaltung und die Wahrnehmung der Interessen der Bürger voll bei den Genossenschaften oder Betrieben. ^{1 2 3 4 5 6}

1 Vgl. Programm der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands, Berlin 1976, S. 23.

2 Vgl. J. Göhring, Dienstleistungen/Bürgergemeinschaften/Gegenseitige Hilfeleistung/Schenkung (Grundriß Zivilrecht, Heft 6), Berlin 1977, S. 11 ff.

3 Vgl. J. Göhring, a. a. O., S. 51.

4 Vgl. S. Lörler/G. Straßmann/H. Walter, „Neue Regelungen für Wirtschaftsverträge im Rahmen der Reproduktion der Grundfonds“, Wirtschaftsrecht 1972, Heft 2, S. 65 ff.

5 Vgl. OG, Urteil vom 5. Mai 1967 - 2 Uz 1/67 - NJ 1967, Heft 17, S. 519.

6 Verfügungen und Mitteilungen des Staatlichen Vertragsgerichts Nr. 3/1974, S. 9.