

# Zum Charakter und zur Tätigkeit von Mietergemeinschaften

**Prof. Dr. sc. MANFRED MÜHLMANN** und **wiss. Oberassistent Dr. HARTWIG KRÜGER**,  
Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

Die Regelung des ZGB über die Wohnungsmiete, speziell über die Mitwirkung der Mietergemeinschaft (§§114 ff.), hat die Initiativen der Ausschüsse der Nationalen Front und der Mitarbeiter der VEB Gebäudewirtschaft bzw. Kommunale Wohnungsverwaltung (VEB GW/KWV) gefördert, die Bildung und Tätigkeit von Mietergemeinschaften zu unterstützen! Die Zahl der Mitwirkungsverträge, die mit bereits bestehenden und mit neu gebildeten Gemeinschaften abgeschlossen wurden, hat sich wesentlich erhöht.<sup>2</sup> Diese positive Entwicklung hat maßgeblich dazu beigetragen, daß die Eigenleistungen der Bürger zur Erhaltung der Wohnungen im „Mach mit“-Wettbewerb 1977 die Höhe von fast 2 Milliarden Mark erreichten. Die Bürger halfen u. a. bei der Modernisierung von 55 919 Wohnungen mit.<sup>3</sup>

Eine Steigerung dieser Leistungen und die Qualifizierung und weitere Entfaltung der demokratischen Mitwirkung an der Verwaltung der Wohngebäude wird dann möglich sein, wenn die Unterschiede beseitigt werden, die es in dieser Beziehung zwischen den Bezirken, Kreisen, Städten und Gemeinden noch gibt! Hier liegen Reserven, die durch die Bildung weiterer Mietergemeinschaften und einen an der Regelung des ZGB orientierten Inhalt der Mitwirkungsverträge erschlossen werden könnten.

Die Untersuchung der demokratischen Mitwirkung der Bürger an der Gestaltung ihrer Arbeits- und Lebensbedingungen in den vom ZGB geregelten Formen ist auch eine wichtige Aufgabe der Rechtswissenschaft. Dabei sind nicht nur der Charakter der Rechte und Pflichten im Rahmen der Mitwirkung, ihre Verbindlichkeit und Gewährleistung, sowie Rechtssubjektivität und Verantwortlichkeit von Gemeinschaften, sondern auch die politischen und sozialen Verwirklichungsbedingungen demokratischer Mitwirkung zu untersuchen.

## *Die Einheit rechtlicher und gesellschaftlicher Formen und Methoden in der Tätigkeit von Mietergemeinschaften*

Ein wichtiger Anknüpfungspunkt für rechtliche Schlußfolgerungen ist die Erfahrung, daß das Vorhandensein eines Mitwirkungsvertrags für sich allein noch nicht garantiert, daß eine Mietergemeinschaft kontinuierlich und initiativreich die übernommenen Aufgaben löst. Hierzu ist vielmehr neben den von den VEB GW/KWV zu schaffenden leitungsmäßigen, organisatorischen, materiellen und finanziellen Voraussetzungen in erster Linie ein hohes Niveau der massenpolitischen Arbeit erforderlich, die den Bürgern ihren Einsatz für die Belange des Wohngrundstücks und seiner Umgebung als eine im ureigensten Interesse liegende gesellschaftliche Aktivität motivieren hilft.

Der „beste“ Vertrag über die Mitwirkung der Mieter bewegt nichts, wenn er nicht mit Maßnahmen der massenpolitischen Arbeit verbunden wird, die unter Berücksichtigung der objektiven Bedingungen und der subjektiven Möglichkeiten die Bereitschaft der Mieter zur Übernahme und Erfüllung von Mitwirkungspflichten fördern. Gute Erfahrungen mit einem Mitwirkungsvertrag wirken positiv auf die Bereitschaft zur Mitwirkung zurück und sind insoweit selbst ein wichtiger Faktor massenpolitischer Arbeit.

Diese empirisch begründete Feststellung bekräftigt eine prinzipielle Aufgabenstellung aus dem Beschluß des Polit-

büros des Zentralkomitees der SED vom 18. Mai 1977 über die massenpolitische Arbeit. Es heißt dort: „Große Beachtung ist der Entwicklung eines sinnvollen politischen und gesellschaftlichen Lebens im Wohngebiet zu schenken. Es gilt, den zum Teil kampagnehaften Charakter, den die politische Massenarbeit dort hat, zu überwinden. Stärker sind die Hausgemeinschaften und ihre Aktivitäten zur Verbesserung der Lebensweise im Wohngebiet zu fördern.“<sup>5</sup>

Dem politischen Charakter dieser Aufgabe entspricht es, daß solche die sozialistische Lebensweise verbessernden Aktivitäten wie individuelle und kollektive Initiativen der Mieter bei der Pflege, Erhaltung und Modernisierung der Wohngebäude sowie Mitverantwortung und Mithilfe in vielen anderen Angelegenheiten eines Hauses im Rahmen der sozialistischen Volksbewegung der Nationalen Front politisch-ideologisch gefördert werden. Hierdurch erhält die demokratische Mitwirkung der Mieter auf der Grundlage der Beschlüsse der Partei der Arbeiterklasse Impulse und Orientierungen. Dieser politische Standort ist deshalb für die Verwirklichung der Regelung des ZGB über die Mitwirkung der Mietergemeinschaft von grundsätzlicher Bedeutung. Er beeinflußt in spezifischer Weise die rechtlichen Elemente der Mietermitwirkung. Zugleich ergeben sich auch Schlußfolgerungen für die Charakterisierung der gesellschaftlichen Beziehungen, die im ZGB als Mietergemeinschaft bezeichnet werden.

Zu dieser Problematik gibt es Auffassungen, die sich unter Bezugnahme auf den durch Rechtsvorschriften geprägten Begriff „Mietergemeinschaft“ für deren mehr oder weniger starke Selbständigkeit gegenüber der Hausgemeinschaft aussprechen. So haben nach H. L i e s k e die Mietergemeinschaft und die Hausgemeinschaft ein unterschiedliches Tätigkeitsfeld und umfassen unter bestimmten Umständen auch einen anderen Personenkreis.<sup>8</sup>

Natürlich ist es wissenschaftlich geboten, die Existenz zweier Begriffe, die offensichtlich einen eng miteinander verbundenen Bedeutungsinhalt haben, in ihrem Verhältnis zueinander zu untersuchen. Hierfür gibt es praktische Bedürfnisse, die sich schon bei der Frage zeigen, zwischen wem ein Mitwirkungsvertrag eigentlich abzuschließen ist.

Nach allgemeinem Verständnis wird als Hausgemeinschaft nicht schlechthin die Summe der Hausbewohner bezeichnet (obwohl dieser Sprachgebrauch auch anzutreffen ist), sondern das Kollektiv der Hausbewohner, das sich gemeinsamer, insbesondere aus dem Zusammenwohnen ergebender politischer, kultureller, ökonomischer und sozialer Interessen bewußt ist und durch Organisiertheit und Aktivitäten diese Interessen zu verwirklichen trachtet. Die gemeinsamen Anliegen der in den Wohngebäuden lebenden Angehörigen der verschiedenen Klassen und Schichten der sozialistischen Gesellschaft werden in Übereinstimmung mit den gesellschaftlichen Erfordernissen und Zielstellungen im Rahmen der sozialistischen Volksbewegung der Nationalen Front verfolgt. Es wird hierdurch eine Lebensweise angestrebt, für die ein Wohnverhalten orientierend ist, das der Moral der Arbeiterklasse entspricht.

Hausgemeinschaften bestehen vor allem in volkseigenen und genossenschaftlichen, aber auch in privaten Wohngebäuden. Werterhaltung und Pflege, Ordnung und Sauberkeit, gute zwischenmenschliche Beziehungen sind grundlegende gemeinsame, sich aus dem Zusammenleben erge-