

bende Interessen, die unter sozialistischen Verhältnissen, insbesondere auf der Grundlage sozialistischen Eigentums, im wesentlichen durch gemeinschaftliches Tun verwirklicht werden können. Diese Interessen bringen zum Ausdruck, was die Hausbewohner objektiv miteinander verbindet und was sich als Basis gemeinschaftlicher politischer und kultureller Aktivitäten erweist.

In der Mitwirkung an den Angelegenheiten des Wohngebäudes wird die objektive Gemeinschaftlichkeit der Hausbewohner am direktesten ausgedrückt. Das Bedürfnis und das Erfordernis einer solchen Mitwirkung ist deshalb auch in vielen Fällen der Anstoß für die Bildung einer Gemeinschaft.

Die zur Mitwirkung erforderlichen Beziehungen der Hausbewohner untereinander und zum Vermieter erhalten durch die Regelung in den §§114 ff. ZGB eine rechtliche Form. Hierbei wird der Begriff der Mietergemeinschaft verwendet. Nach unserer Auffassung ist eine Mietergemeinschaft eine aus Mietern und den zu ihrem Haushalt gehörenden Personen bestehende Hausgemeinschaft. Da ein Gesetz Begriffe nur im Zusammenhang mit den für seinen Regelungsgegenstand relevanten Beziehungen gebraucht — und das ist hier die Mietermitwirkung — besagt der Begriff „Mietergemeinschaft“, daß es sich um eine Hausgemeinschaft handelt, die einen Mitwirkungsvertrag abgeschlossen hat bzw. einen solchen abschließen will.⁷ Der Begriff „Mietergemeinschaft“ wird demnach für die im ZGB geregelten Formen der Tätigkeit einer Hausgemeinschaft sowie einzelner ihrer Mitglieder einschließlich bestimmter innerer Beziehungen verwendet. Hierdurch erhält die Mietergemeinschaft den Charakter einer Rechtsform, ohne daß zugleich die Gemeinschaftsstruktur im Gesetz vorgegeben wird.⁸ Diese Struktur wird vielmehr in der in gesellschaftlicher Form existierenden Weise — also in der Form der Hausgemeinschaft — vorausgesetzt.

Von dieser Position aus können wir den Standpunkt von R. N i s s e l nicht teilen, daß die Bildung und die Tätigkeit einer Mietergemeinschaft nicht das Bestehen einer Hausgemeinschaft voraussetzt.⁹ Nissel geht zwar davon aus, daß eine Hausgemeinschaft als Mietergemeinschaft tätig sein kann, hält aber einen Mitwirkungsvertrag auch ohne Hausgemeinschaft für möglich.

Eine Hausgemeinschaft ist kein Zusammenschluß auf statutarischen Grundlagen. Sie ist eine gesellschaftlich organisierte Gemeinschaft der Hausbewohner im Rahmen der sozialistischen Volksbewegung der Nationalen Front, und die Mitwirkung an den Angelegenheiten des Hauses ist ein wesentlicher Teil ihrer Tätigkeit. Das Argument von R. Nissel, daß eine Hausgemeinschaft erst dann bestehe, wenn sie sich weitergehende Aufgaben stelle, wird diesem lebendigen und vielgestaltigen demokratischen Prozeß nicht gerecht.

Natürlich muß die politische Arbeit darauf abzielen, die Tätigkeit der Hausgemeinschaft auf politische und kulturelle Aktivitäten auszudehnen und die sozialistische Lebensweise (z. B. Nachbarschaftshilfe) und volkswirtschaftliche Erfordernisse (z. B. Erfassung von Altstoffen) zu einer gemeinschaftlichen Angelegenheit zu machen. Inwieweit dies in dem einen oder anderen Haus geschieht, mit dessen Mietern ein Mitwirkungsvertrag abgeschlossen wurde, ist aber nicht das Kriterium für das Bestehen oder Nichtbestehen einer Hausgemeinschaft, sondern Ausdruck der Differenziertheit und des Niveaus der Tätigkeit von Hausgemeinschaften.

Unsere Überlegungen führen zu dem Ergebnis, daß die durch die ZGB-Regelung und die Mitwirkungsverträge begründeten Rechte und Pflichten mit den gesellschaftlichen Formen und Methoden der Tätigkeit einer Hausgemeinschaft eine dialektische Einheit bilden. Hierdurch wird zugleich die Spezifik der Rechtsverwirklichung auf diesem Gebiet bestimmt.

Bereits der Abschluß eines Mitwirkungsvertrags muß dieser Einheit Rechnung tragen. Der Vertragsabschluß, bei

dem für die Hausgemeinschaft die hierzu beauftragte Leitung tätig wird, ist als Rechtshandlung einzubetten in eine demokratische Aussprache mit den Hausbewohnern über die sich aus dem Mitwirkungsvertrag ergebenden Aufgaben und Möglichkeiten sowie über die diesbezüglichen Rechte und Pflichten. Beide Maßnahmen sind so eng miteinander zu verbinden, daß sie als Einheit Form und Methode des Vertragsabschlusses sind. Sie erfordern das Zusammenwirken mit dem jeweiligen Ausschuß der Nationalen Front — ohne daß dieser am Vertrag der Partner beteiligt ist — und die Ausnutzung der den konkreten Bedingungen entsprechenden Möglichkeiten der politischen Massenarbeit.

Lieske hat Bedenken, auch solche Mieter zur Mietergemeinschaft zu zählen, die sich ausdrücklich gegen eine Mitwirkung im Rahmen der Mietergemeinschaft ausgesprochen haben.¹⁰ Solche Bedenken können u. E. nur entstehen, wenn man die Mietergemeinschaft von der Hausgemeinschaft abgrenzt. Zwar gibt es einzelne Bürger, die sich zur Bildung einer Gemeinschaft im Hause passiv oder sogar ablehnend verhalten. Hierauf kann aber nicht mit Ausschluß reagiert werden, sondern mit dem Bemühen, den heute noch abseits stehenden Mitbürger für eine künftige Mitwirkung zu gewinnen. Das entspricht der Zielstellung, durch die massenpolitische Arbeit jede Familie zu erreichen.

Aus der Einheit der rechtlichen und gesellschaftlichen Formen und Methoden ergibt sich auch, daß solche Elemente in der Tätigkeit von Hausgemeinschaften, wie z. B. Rechenschaftslegung, materielle und ideelle Anerkennung, Wettbewerb u. ä., mit den auf die Erfüllung der Mitwirkungsverträge gerichteten Handlungen eng verbunden sind und damit zugleich die rechtliche Spezifik auf diesem Gebiet mit prägen.

Mietermitwirkung und planmäßige Werterhaltung

Die Mitwirkung der Mieter hat auf dem Gebiet der Wertehaltung der Wohngebäude und der Reparaturen für die Mieter und die Gesellschaft dann einen optimalen Nutzen, wenn sie mit dem planmäßigen Einsatz der materiellen und finanziellen Fonds der VEB GW/KWV verbunden wird. Dies entspricht dem Erfordernis, in den Wohngebieten und Hausgemeinschaften die Vorhaben im „Mach mit“-Wettbewerbsprogramm aus den örtlichen Volkswirtschaftsplänen abzuleiten.

Die Verbindung zwischen Mitwirkung und planmäßiger Werterhaltung ist vielschichtig. So haben die VEB GW/KWV als Rechtsträger volkseigener Wohngrundstücke die örtlichen Organe der Staatsmacht bei der Planung der Werterhaltung und Modernisierung zu unterstützen. Das gilt insbesondere für die Erarbeitung der Objektlisten. Hierbei ist das Zusammenwirken der VEB GW/KWV mit den Mietergemeinschaften nützlich, weil die Mieter den baulichen Zustand der Wohngebäude meist genau kennen und deshalb wesentliche Hinweise geben können.

Ein wichtiges Tätigkeitsgebiet für die Mietergemeinschaft ist die Mitwirkung bei der Aufstellung und Erfüllung von Hausreparaturplänen (§ 115 Ziff. 1 ZGB). Für jedes in Frage kommende Grundstück sollte ein Hausreparaturplan erarbeitet werden, der für Vermieter und Mieter gleichermaßen verbindlich ist.

Hausreparaturpläne sind vor allem für Instandhaltungsmaßnahmen wichtig. Im Unterschied zur Planung der Instandsetzung und komplexen Modernisierung, die objektbezogen nach den Volkswirtschaftsplänen der örtlichen Volksvertretungen erfolgt, werden bei der Instandhaltung Kennziffern für den Umfang der Leistungen festgelegt. Die VEB GW/KWV müssen dann innerbetrieblich die verfügbaren Kapazitäten auf die von ihnen verwalteten Wohngebäude aufteilen. Das ermöglicht den VEB GW/KWV, den Mietergemeinschaften Kennziffern vorzugeben, auf deren Grundlage sie Hausreparaturpläne erar-