

keine durchsetzbaren Rechte und Pflichten. Das gleiche gilt für Regelungen, mit denen einzelne Mieter von Pflichten aus ihrem Vertragsverhältnis befreit und diese dafür anderen Mietern zusätzlich auferlegt werden sollen. Sind in der Hausordnung den Mietern auch Pflichten übertragen, die an sich allein dem Vermieter obliegen (z. B. Anliegerpflichten), sind diese im allgemeinen als vertraglich übernommene Verpflichtungen i. S. von § 117 ZGB zu beurteilen und als solche zu erfüllen.

Ausgehend von der Regelung des § 106 ZGB wird in der Praxis einhellig die Auffassung vertreten, daß die Hausordnung bei Erstbezug eines Wohngrundstücks vom Vermieter gemeinsam mit den Mietern (Mieter- bzw. Hausgemeinschaft) auszuarbeiten ist. Es ist ferner der Auffassung zu folgen, daß bei späterem Einzug eines Mieters in ein Grundstück die Verbindlichkeit der bestehenden Hausordnung für ihn mit dem Abschluß des Wohnungsmietvertrags eintritt; denn die Hausordnung gilt gemäß § 106 ZGB als Bestandteil des Mietvertrags.

Werden bei einem Erstbezug keine übereinstimmenden Festlegungen zur Hausordnung erzielt und kommt es, nachdem jeder Mieter die Möglichkeit hatte, sich dazu zu äußern, unter Beachtung der eingangs dargelegten Grundsätze über die Festlegungen der Hausordnung in Übereinstimmung mit dem Vermieter zu einem Beschluß der Mehrheit der Mieter, so ist dieser prinzipiell für alle Mieter verbindlich. Auch ein individuell erklärtes Einverständnis der Mieter zu einer Hausordnung — z. B. bei Abschluß des Mietvertrags — ist zulässig.

Haben sich während der Mietzeit bestimmte Umstände, die für die in der Hausordnung getroffenen Regelungen maßgebend waren, geändert oder haben sich einzelne Festlegungen als fehlerhaft erwiesen, wird — wie die Praxis zeigt — in erster Linie eine entsprechende Änderung der Hausordnung durch Beschluß zumindest der Mehrheit der Mieter in Übereinstimmung mit dem Vermieter herbeigeführt.

Die Pflichten aus der Hausordnung sind über die Schiedskommissionen im Rahmen ihrer Zuständigkeit und über die Gerichte durchsetzbar. Dabei haben die Gerichte auf die Wahrung der Rechte der Beteiligten in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des ZGB und einer ggf. vorliegenden Stadt- bzw. Gemeindeordnung zu achten. Auch Hausordnungen aus der Zeit vor Inkrafttreten des ZGB sind weiter gültig, soweit sie den Regelungen des geltenden Rechts nicht widersprechen. Sie sind nach wie vor Bestandteil des Mietvertrags.

In Fällen, in denen Mieter infolge Alters oder Krankheit die ihnen aus der Hausordnung obliegenden Mieterpflichten nicht mehr erfüllen können und die auch keine Angehörigen haben, denen eine diesbezügliche Unterstützung zuzumuten wäre, kommt es in erster Linie darauf an, durch Einbeziehung der Hausgemeinschaft im Rahmen der „Mach mit!“-Initiative zu helfen.

Andererseits ist es zutreffend, wenn dem Vermieter, der die Treppenreinigung durch einen Dritten ausführen läßt, Ersatz für seine Aufwendungen zugesprochen wird, die dadurch entstehen, daß sich ein Mieter trotz gegebener Möglichkeiten in keiner Weise um die Erfüllung seiner Pflicht aus der Hausordnung bemüht.

3. Zu einigen weiteren Fragen des Zusammenlebens im Wohnbereich

Ein wichtiger Grundsatz bei der Nutzung der Wohnung und von Gemeinschaftseinrichtungen, wie Boden, Waschhaus, Trockenplatz u. dgl., ist die gegenseitige Rücksichtnahme der Hausbewohner, die eine vernünftige, die gegenseitigen Interessen achtende Abstimmung untereinander erfordert.

Bei Rechtsstreitigkeiten, die sich aus dem Musizieren in Wohnungen ergeben, gehen die Gerichte prinzipiell davon aus, daß das Musizieren in Wohnungen zu Übungszwecken und zur musischen Betätigung gesetzlich gewährleistet ist

und dieses Recht seinen Niederschlag insbesondere auch in den Stadt- und Gemeindeordnungen findet (§ 105 Abs. 2 ZGB und als Beispiel: § 36 Abs. 1 der Stadtordnung von Berlin — Hauptstadt der DDR —). Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erfordert es dabei grundsätzlich, die Musizierfähigkeit mit den berechtigten Interessen insbesondere benachbarter Hausbewohner abzustimmen, da im allgemeinen eine Geräuscheinwirkung auf benachbarte Wohnungen nicht völlig zu vermeiden ist. Es ist deshalb anzustreben, daß die Hausbewohner zeitliche Festlegungen oder andere Übereinkünfte treffen, die den berechtigten Interessen aller Beteiligten Rechnung tragen. Diese können Bestandteil der Hausordnung werden (vgl. z. B. § 36 Abs. 2 der Stadtordnung von Berlin) und sind damit Bestandteil des Mietvertrags (§§ 105, 106 ZGB).

Gelingt es nicht, auf freiwilliger Basis Übereinkünfte zu erreichen, so hat das Gericht auf der Grundlage von §§ 105, 328 ZGB i. V. m. den ggf. vorhandenen konkretisierenden Regelungen in Ortssatzungen und Hausordnungen die notwendige Regelung herbeizuführen (vgl. Stadtgericht Berlin — Hauptstadt der DDR —, Urteil vom 31. Juli 1979 — 107 BZB 149/79 — nebst Anmerkung von G. Hejhal, NJ 1980, Heft 2, S. 90).

4. Zur Rechtsprechung bei der Übernahme von Anliegerpflichten des Vermieters durch die Mieter

4.1. Für die Reinigung der an ihren Grundstücken gelegenen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die Rechtsträger, Eigentümer, Nutzer und Verwalter (Anlieger) in dem Umfang gesetzlich verantwortlich, wie das in den Stadt- und Gemeindeordnungen oder anderen Beschlüssen der Volksvertretungen festgelegt ist (§ 8 Abs. 1 der 3. DVO zum Landeskulturgesetz (LKG) vom 14. Mai 1970 [GBl. II Nr. 46 S. 339]).

Von diesen Pflichten werden die Anlieger auch durch die freiwillige Übernahme solcher Aufgaben durch andere Bürger prinzipiell nicht befreit. Die Gerichte haben richtig erkannt, daß der Anlieger folglich auch in solchen Fällen für Schäden, die Bürger infolge nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der Anliegerpflichten (z. B. der Schneeberäumungs- und Streupflicht) erleiden, diesen gegenüber materiell verantwortlich bleibt. Mieter, die die Erfüllung von Anliegerpflichten gemäß § 114 ZGB übernommen haben, haften daher im Rahmen des § 117 ZGB nur gegenüber dem Vermieter, wobei die Bestimmungen über die arbeitsrechtliche Verantwortlichkeit entsprechend anzuwenden sind und die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt ist.

4.2. Da die Anlieger, insbesondere die Betriebe der Wohnungs- und Gebäudewirtschaft, häufig nicht in der Lage sind, diese Anliegerpflichten ohne Mithilfe anderer zu erfüllen, orientiert § 8 Abs. 2 der 3. DVO zum LKG zur Förderung der Mitarbeit der Bevölkerung an der Straßenreinigung und Pflege der Grünanlagen darauf, daß die Betriebe der Wohnungs- und Gebäudewirtschaft sowie die AWG und die anderen Anlieger mit Hausgemeinschaften oder Bürgern Verträge zur Reinigung und Pflege der an den Häusern gelegenen Grünflächen sowie zur Reinigung der Geh- und Radwege abschließen.

In immer größerem Maße setzen sich Mietergemeinschaften oder, einzelne Mieter dementsprechend auch für die Reinigung und Pflege derjenigen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen mit ein, an denen das von ihnen bewohnte Grundstück liegt. Sie tragen in hohem Maße zur Gewährleistung von Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit im Wohngebiet bei. Bei der Durchführung solcher Arbeiten, wie Pflege von Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Kleinsportanlagen u. dgl. sowie Straßenreinigung, Schneeberäumung und Abstumpfung von anliegenden Rad- und Gehwegen gehen die Gerichte zutreffend davon aus, daß es sich hierbei nicht um die Erfüllung von Mieterpflichten aus dem mit dem Vermieter abgeschlossenen Wohnungsmietvertrag handelt. Das gilt im allgemeinen auch dann,