

Zu m Abschluß und zur inhaltlichen Gestaltung von Mitwirkungsverträgen im Mietrecht

Dozent Dr. sc. HARTWIG KRÜGER,
Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

Das gesellschaftliche Erfordernis der Mitwirkung der Bürger bei der Gestaltung des politischen, ökonomischen und geistig-kulturellen Lebens findet seinen Ausdruck in dem in Art. 21 der Verfassung statuierten Grundrecht auf Mitbestimmung und Mitgestaltung. Eine Konkretisierung hat dieses Grundrecht durch § 9 Abs. 1 ZGB erfahren.¹ Dieses Recht der Bürger und ihrer Kollektive auf Mitwirkung muß notwendig in konkreten Formen verwirklicht werden. Für die kollektive Mitwirkung der Bürger bei der Gestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse wurde im ZGB die Rechtsform der Mietergemeinschaft² geschaffen, deren Tätigkeit sich im Rahmen eines Mitwirkungsvertrags vollzieht (§§ 114 bis 119 ZGB). Innerhalb der kollektiven Mitwirkung nehmen die Mieter Einfluß auf die staatliche und betriebliche Planung der Wohnrauminstandhaltung sowie auf den Einsatz materieller und finanzieller staatlicher Fonds. Sie übernehmen Aufgaben bei der Verwaltung, Pflege, Instandhaltung und Verschönerung der Wohngebäude und der Wohnumgebung. Damit gestalten sie das gesellschaftliche und zugleich das eigene Leben in den Wohngebieten.

In seinem Bericht an die 16. Plenartagung hat das Präsidium des Obersten Gerichts³ darauf hingewiesen, daß die Tätigkeit der Mietergemeinschaften seit Erlaß des ZGB einen spürbaren Aufschwung genommen hat, was besonders darin zum Ausdruck kommt, daß sie zunehmend Reparaturen und Pflegearbeiten in eigene Regie nehmen und sich nachdrücklich für den Schutz des sozialistischen Eigentums, für Ordnung und Sicherheit im Wohngebäude, für die Einhaltung der mietvertraglichen Rechte und Pflichten einsetzen. Dieser Hinweis ist Veranlassung, im folgenden auf einige Fragen einzugehen, die beim Abschluß und der inhaltlichen Ausgestaltung von Mitwirkungsverträgen aufgetreten sind.

Abschluß von Mitwirkungsverträgen

Die Unterstützung bei der Bildung von Mietergemeinschaften ist in den von den VEB Gebäudewirtschaft/Kommunale Wohnungsverwaltung (VEB GW/KWV) verwalteten Wohngrundstücken für diese Betriebe eine Rechtspflicht (§ 95 Abs. 1 ZGB), die sie durch den Abschluß von Mitwirkungsverträgen mit den Hausgemeinschaften erfüllen. Da sich die kollektive Mitwirkung der Mieter im Rahmen des Mitwirkungsvertrags vollzieht, müssen die VEB GW/KWV dem Abschluß und der inhaltlichen Ausgestaltung der Mitwirkungsverträge besondere Aufmerksamkeit widmen, wenn die Mitwirkung für sie, die Mieter und damit für die Gesellschaft effektiv sein soll.

Die VEB GW/KWV schließen Mitwirkungsverträge auf der Grundlage von Vertragsmustern ab, für deren inhaltliche Ausgestaltung § 115 ZGB eine Orientierung gibt.⁴ Obwohl die Rechtsform der Mietergemeinschaft grundsätzlich die Mieter eines bestimmten Wohngrundstücks erfassen soll, müssen die VEB GW/KWV besonders in Neubaugebieten darauf achten, daß nicht Kollektive entstehen, die wegen ihrer zahlenmäßigen Stärke nur noch schwer überschaubar sind. Es empfiehlt sich daher, in Neubaugebieten mit Hochhäusern und mehrgeschossigen Wohngebäuden Mietergemeinschaften entweder etagenweise oder aber nach Eingängen zu bilden. Das gegenseitige Kennen, die gegenseitige Hilfe und Unterstützung, das Verständnis für die Belange der Mitmieter sowie der ständige Kontakt untereinander sind Faktoren, die der Rechtsform der Mie-

tergemeinschaft die erforderliche Stabilität und innere Festigkeit verleihen. Es wird dadurch zugleich erreicht, daß sich alle Mieter an der Erfüllung der von der Mietergemeinschaft übernommenen Aufgaben beteiligen.

Beim Abschluß der Mitwirkungsverträge müssen die VEB GW/KWV darauf achten, welche konkreten Möglichkeiten für die Mitwirkung des jeweiligen Mieterkollektivs bei der Verwaltung, Pflege und Instandhaltung sowie Verschönerung des Wohngrundstücks (bzw. eines Teils davon) gegeben sind. Der Abschluß des Mitwirkungsvertrags in einer vom zuständigen VEB GW/KWV und vom Wohnbezirksausschuß der Nationalen Front gemeinsam durchzuführenden Hausversammlung erfordert deshalb eine Konkretisierung der im Vertragsmuster vorgegebenen Rechte und Pflichten. In einer solchen Aussprache können die Hausbewohner am besten davon überzeugt werden, daß ihre aktive Mithilfe bei der Lösung der vielfältigen politischen und ökonomischen Aufgaben in den Häusern und im Wohngebiet erforderlich ist. Ziel der Beratung muß es sein, Eille Mieter für eine aktive Mitwirkung zu gewinnen. Der Vertragsabschluß ist somit als Rechtshandlung einzuordnen in eine demokratische Aussprache über die sich aus der Mitwirkung ergebenden Aufgaben und Möglichkeiten sowie über die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Mietergemeinschaft.⁵

Anforderungen an die inhaltliche Gestaltung der Mitwirkungsverträge

Die ZGB-Bestimmungen über die Mietergemeinschaft fixieren die Grundrichtung ihrer Tätigkeit und ihre Rechtsbeziehungen zum Vermieter.⁶ Dadurch lassen sie ausreichenden Spielraum für die eigenverantwortliche Gestaltung der rechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mietergemeinschaft unter Berücksichtigung der konkreten gesellschaftlichen Bedingungen. Dabei sind vor allem solche Rechte und Pflichten zu vereinbaren, die dem Wesen der kollektiven Mitwirkung entsprechen. Da diese Mitwirkung insbesondere in der Vervollkommnung der sozialistischen Demokratie besteht, müssen sich deren Prinzipien in den Mitwirkungsverträgen widerspiegeln. Ausdruck dafür sind solche Rechte und Pflichten, die die kollektive Beratung, die Entscheidung nach dem Mehrheitsprinzip, die Rechnungslegung, die Kontrolle u. a. m. garantieren.

Da im ZGB das Innen Verhältnis der Mietergemeinschaft und ihre Vertretung gegenüber dem Vermieter nicht geregelt sind, ist die für die Erreichung der politischen und ökonomischen Zielsetzung notwendige Grundstruktur der Mietergemeinschaft im Mitwirkungsvertrag festzulegen. Die Vertragsmuster der VEB GW/KWV gehen davon aus, daß eine Leitung der Mietergemeinschaft besteht, die für die Organisierung der Tätigkeit der Mietergemeinschaft sowie für ihre Vertretung gegenüber dem Vermieter erforderlich ist. Das Wirken der Leitung einer Mietergemeinschaft ist in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung.

Erstens hat die Leitung die Tätigkeit der Mietergemeinschaft zu organisieren. Ohne Leitung ist eine Mietergemeinschaft kaum arbeitsfähig. Zudem erwachsen dem Mieter aus dem Mietvertrag bestimmte Pflichten, deren Erfüllung die Existenz einer Leitung erfordert. So hat der Mieter z. B. die Pflicht, Mängel, die während der Mietzeit auftreten und vom Vermieter zu beseitigen sind, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und die Mietergemeinschaft darüber zu informieren (§ 107 Abs. 1 ZGB). Ebenso