

Zur Diskussion

Rechtliche Verantwortlichkeit bei Verletzung von Anliegerpflichten der VEBs KWV/GW

*Dr. REINHARD NISSEL, wiss. Oberassistent
an der Sektion Straf-, Zivil-, Arbeits- und Agrarrecht
der Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR*

In seinem Beitrag „Charakter der Anliegerpflichten und ihre Durchsetzung bei juristischen Personen“ (NJ 1981, Heft 9, S. 411 f.) befaßt sich W. S u r k a u mit dem rechtlichen Charakter der Anliegerpflichten juristischer Personen, wobei er sich auf die VEB Kommunale Wohnungsverwaltung bzw. VEB Gebäudewirtschaft (VEB KWV/GW) konzentriert.

Surkau kann zunächst darin zugestimmt werden, daß die Erfüllung der Anliegerpflichten durch den Leiter des Betriebes abzusichern ist und daß dieser dazu arbeits-, Wirtschafts- oder zivilrechtliche Möglichkeiten nutzen kann. Allerdings ist m. E. die Einschränkung auf den Leiter (Direktor) nicht notwendig und entspricht auch oft nicht der Praxis, da gerade Fragen der Anliegerpflichten meist im Verantwortungsbereich eines Fachdirektors bzw. Abteilungsleiters liegen. Die Arbeitskräftesituation in den VEBs KWV/GW läßt von vornherein nur beschränkt die Möglichkeit zu, Werk tätige der Betriebe selbst mit der Erfüllung der Anliegerpflichten zu beauftragen. Kooperationsbeziehungen mit anderen Betrieben, insbesondere mit Betrieben der Stadtreinigung, sind auch nur begrenzt möglich. Deshalb sieht Surkau zutreffend die Übernahme von Aufgaben zur Erfüllung der Anliegerpflichten durch Mieter als einen geeigneten Weg an. Die von ihm damit verbundenen rechtlichen Konsequenzen vermag ich jedoch nicht zu teilen.

Die mietrechtlichen Bestimmungen des ZGB lassen nämlich weder direkt durch den Mietvertrag noch über die Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags zu, daß dem Mieter Anliegerpflichten übertragen werden. Insoweit interpretiert Surkau die Ausführungen in Fragen und Antworten (NJ 1981, Heft 4, S. 175 f.) nicht richtig. Dort wird entgegen der von ihm vertretenen Auffassung nicht auf die für alle Mieter verbindliche Festlegung der Übernahme der Anliegerpflicht in der Hausordnung orientiert. Vielmehr ist klargestellt, daß derartige Festlegungen nicht in Hausordnungen oder in Mietverträge gehören; denn diese können nur mietrechtliche Rechte und Pflichten enthalten. Da aber Anliegerpflichten — wie Surkau selbst hervorhebt — verwaltungsrechtlichen Charakter haben und keine Pflichten aus dem Mietverhältnis sind, verbietet es sich auch, sie zum Gegenstand einer mietrechtlichen Vereinbarung zu machen.

Das ist auch der Ausgangspunkt der Position, die das Oberste Gericht zur Übernahme von Anliegerpflichten des Vermieters durch die Mieter einnimmt.¹ Das Oberste Gericht vertritt den Standpunkt, daß die Übernahme von Anliegerpflichten durch Mieter als freiwillig übernommene Arbeiten im Rahmen des Mietermitwirkungsvertrags der Mietergemeinschaft mit dem VEB KWV/GW (gemäß §§ 114 ff. ZGB) zu beurteilen sind, selbst wenn fälschlicherweise derartige Aufgaben in der Hausordnung oder unmittelbar im Mietvertrag verankert sind.

Unter dieser Sicht muß Surkau auch widersprochen werden, wenn er für den Fall der schuldhaften Verletzung der von Mietern übernommenen Anliegerpflichten die zivilrechtliche und die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit dieser Mieter annimmt. Eine solche pauschale Verantwortlichkeitskonzeption entspricht nicht den Verantwortlichkeitsregelungen des ZGB. Sie würde zudem die

Bereitschaft der Mieter, für den Vermieter Anliegeraufgaben zu übernehmen, von vornherein hemmen oder sogar gänzlich ausschließen. Die Mieter erfüllen ihre gesellschaftlichen Aufgaben im allgemeinen sehr verantwortungsbewußt. Trotzdem sind aber Schadensfälle nicht absolut auszuschließen, so daß es entsprechender rechtlicher Regelungen bedarf. Eine solche Regelung enthält § 117 Abs. 2 ZGB, wonach im Verhältnis zwischen dem VEB KWV/GW und der Mietergemeinschaft die Mieter für die vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung übernommener Pflichten einzustehen haben. Dem Dritten, der durch diese Pflichtverletzung Schaden erlitten hat, muß jedoch der VEB KWV/GW Schadenersatz leisten. Das ist darin begründet, daß Mieter im Rahmen der Mietergemeinschaft bei der Erfüllung von Pflichten (wie z. B. Anliegerpflichten), die dem VEB KWV/GW obliegen und auch durch den Mitwirkungsvertrag nicht aus seiner Verantwortung entfallen, als Vertreter des VEB KWV/GW tätig werden (§ 117 Abs. 1 ZGB).

Teilweise treffen VEBs KWV/GW auch nur mit einzelnen Bürgern — meist Mietern — eine Vereinbarung zur Wahrnehmung der Anliegerpflichten. Diese Vereinbarungen sind bei unentgeltlicher Erfüllung der Aufgaben durch den Bürger als gegenseitige Hilfe (§§ 274 ff. ZGB) oder bei einer Tätigkeit gegen Entgelt als Dienstleistung (§§ 162 ff. ZGB) zu werten. Auch dazu hat das Oberste Gericht eine klare Orientierung gegeben.² Doch auch in diesen Fällen sind die VEBs KWV/GW für Dritten zugefügte Schäden verantwortlich, weil derartige Vereinbarungen sie nicht von ihrer Anliegerpflicht entbinden.

Aus den zivilrechtlichen Bestimmungen, die für die jeweilige Vereinbarung maßgebend sind, leiten sich die Verantwortlichkeitsmaßstäbe für das „Innenverhältnis“ zwischen den VEBs KWV/GW und den Bürgern als Partner der Vereinbarung ab. Bei der unentgeltlichen Tätigkeit ist der Bürger — ähnlich wie ein Mieter im Rahmen der Mietergemeinschaft — nur für vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen verantwortlich (§ 278 ZGB), während bei entgeltlicher Tätigkeit der Bürger nach § 93 i. V. m. §§ 330 ff. ZGB verantwortlich ist.

Diese zivilrechtliche Verantwortlichkeitskonzeption schließt zugleich aus, daß ein Bürger — unabhängig davon, in welcher der drei vorgenannten vertraglichen Beziehungen er für den VEB KWV/GW tätig wurde — nach § 9 Abs. 3 OWG ordnungsrechtlich verantwortlich ist. Diese Bestimmung ist m. E. dahin zu verstehen, daß sich hieraus die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit des Leiters des Betriebes oder eines anderen zuständigen leitenden Mitarbeiters als Handelnder der juristischen Person ergibt. Handeln ist also beispielsweise nicht das Kehren des Fußwegs, sondern das leitungsmäßige Absichern dieser Reinigungsaufgabe. Jede andere Interpretation würde unzulässigerweise die Verantwortung leitender Mitarbeiter erheblich mindern oder gar aufheben. Da sich die VEBs KWV/GW durch keine zivilrechtliche Vereinbarung den verwaltungsrechtlichen Anliegerpflichten entziehen können, sondern auf diesem Weg lediglich die Erfüllung ihrer Pflichten absichern können, haben sie nach außen für die Verletzung von Anliegerpflichten einzutreten. Die rechtlichen Folgen innerhalb der zivilrechtlichen Beziehungen bleiben davon unberührt und treten so ein, wie das oben dargestellt worden ist.

Von dieser Konstellation geht m. E. auch eine Reihe von Stadtordnungen aus. So ist z. B. in den §§ 7 Abs. 1, 11 Abs. 3 bis 5 der Stadtordnung von Berlin — Hauptstadt der DDR — vom 29. Juni 1979 und in den §§ 3 Abs. 3, 9 Abs. 2, 10 der Stadtordnung von Potsdam vom 24. September 1980 ohne Einschränkung festgelegt, daß den Rechtsträgern, Eigentümern und Verwaltern von Wohngrundstücken die