

Fragen und Antworten

Wie werden Hauskonten der Mietergemeinschaften verwaltet und wer kann über sie verfügen?

Bessere Wohnbedingungen zu schaffen und die Wohnumwelt angenehm zu gestalten, das steht im Mittelpunkt der Bürgerinitiative „Schöner unsere Städte und Gemeinden — Mach mit!“ Die Eigenleistungen der Bürger bei der Pflege, Instandhaltung, Verschönerung und Modernisierung ihrer Wohngebäude werden zunehmend im Rahmen der Mietergemeinschaften organisiert. Für solche „Mach mit!“-Leistungen erhält die Mietergemeinschaft auf der Grundlage einer Vereinbarung mit dem volkseigenen Vermieter eine Vergütung, es sei denn, mit einzelnen Bürgern wurde eine Bezahlung der von ihnen erbrachten Leistungen vereinbart. In der Regel wird eine Vergütung von 50 Prozent des Wertes der Arbeitsleistung vereinbart.

Diese Gelder werden auf ein Hauskonto eingezahlt und können für Gemeinschaftseinrichtungen, zur Verschönerung und Ausgestaltung des Hauses, für politische und kulturelle Veranstaltungen und andere Gemeinschaftszwecke verwendet werden. Viele Mietergemeinschaften kaufen sich Gegenstände, die allen Mietern bestimmte Arbeiten im Haushalt und die Durchführung von Reparaturen erleichtern. Das sind z. B. Werkbänke und Werkzeugschränke, Wäschemangeln, Malerleitern, Tapeziertische. Auch Sportgeräte, kleine Hausbibliotheken und Kinderspieleinrichtungen werden von den gemeinsam erarbeiteten Geldern angeschafft. Alle Mieter haben gemäß § 118 Abs. 2 ZGB an diesen Sachen gleiche Nutzungsrechte.

Aus dem Hauskonto finanzierte gemeinschaftliche Theaterbesuche, Ausflüge, Hausfeste — auch zusammen mit den Bewohnern anderer Häuser —, Wohngebietssportfeste fördern gute nachbarliche Beziehungen und ein besseres Zusammenleben. Man kann aus diesen Mitteln auch besondere Leistungen einzelner Mieter materiell anerkennen sowie kleine Präsente für Geburtstage und andere persönliche Jubiläen finanzieren.

Sowohl das Hauskonto als auch die davon erworbenen Sachen sind gemeinschaftliches Eigentum aller Mieter des Hauses. Zieht ein Mieter aus, hat er keinen Anspruch auf Auszahlung eines bestimmten Teils des vorhandenen Geldes (§ 118 Abs. 3 ZGB). Die besondere Zweckbestimmung der erworbenen Mittel und Gegenstände erfordert es vielmehr, daß sie Eigentum der Mietergemeinschaft bleiben. Eine andere Frage ist allerdings, inwieweit man besonders aktiven Mietern bei einem Wohnungswechsel aus Mitteln des Hauskontos eine Anerkennung zukommen läßt. Dem steht das Gesetz keineswegs entgegen.

Darüber, wie die von ihr erworbenen Gelder und Sachen verwendet werden, hat die Mietergemeinschaft zu entscheiden (§ 118 Abs. 1 ZGB). Die Verwaltung des Hauskontos wird in der Regel der Leitung der Hausgemeinschaft übertragen; sie ist den Mietern gegenüber auch rechenschaftspflichtig.

Beschlüsse der Mietergemeinschaft über die Verwendung und Verwaltung des Geldes werden auf der Grundlage des Mehrheitsprinzips gefaßt. Beteiligen sich einzelne Mieter nicht an solchen Beschlußfassungen, so ist das ohne rechtliche Wirkung.

„Als günstig hat es sich erwiesen“, wenn die Hausgemeinschaftsleitung im begrenzten Umfang, z. B. bei kleinen Ausgaben für Gratulationen und ähnliches, selbständig entscheiden kann. Ansonsten ist es unerläßlich, die Hausgemeinschaft als Ganzes in die Beschlußfassung einzubeziehen und regelmäßig Rechenschaft zu legen.

Welche Garantiesprüche bestehen, wenn die Ware nicht ordnungsgemäß nachgebessert wurde und sie sich zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mangel erneut auftritt, wesentlich verschlechtert hat?

Hin und wieder berufen sich Hersteller und auch Handelsbetriebe darauf, daß eine Ware, die im Rahmen der gesetzlichen Garantie nicht ordnungsgemäß nachgebessert wurde, wiederum nachgebessert werden könne, wenn der erneut aufgetretene Mangel an sich nachbesserungsfähig ist und bei einer nochmaligen Nachbesserung einwandfrei beseitigt werden kann. Sie verweisen dabei in der Regel auf § 152 ZGB und § 2 der DVO zum ZGB über Rechte und Pflichten bei der Reklamation nicht qualitätsgerechter Waren vom 27. Dezember 1976 (GBl. I 1977 Nr. 2 S. 9). Eine solche Auffassung ist nicht richtig, weil die rechtlichen Konsequenzen über-

sehen werden, die sich als Folge einer nicht ordnungsgemäßen Nachbesserung aus § 153 ZGB ergeben.

Nach § 153 ZGB gilt eine Ware dann als nicht ordnungsgemäß nachgebessert, wenn der beanstandete Mangel nach der Reparatur wieder auftritt. Dabei ist es unerheblich, ob dies unmittelbar danach geschieht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb der Garantiezeit, nachdem die Ware zwischenzeitlich ordnungsgemäß beschaffen war. Allerdings sind an den Nachweis des Kausalzusammenhangs zwischen der nicht ordnungsgemäßen Nachbesserung und dem erneut aufgetretenen Mangel insbesondere dann hohe Anforderungen zu stellen, wenn ein längerer Zeitraum verstrichen ist.

Eine nicht ordnungsgemäße Nachbesserung liegt auch unabhängig davon vor, ob der Mangel wieder auftritt, weil die zu seiner Beseitigung erforderlichen Arbeiten nicht exakt ausgeführt wurden oder ob die Ursachen des Mangels zunächst nicht bzw. nicht umfassend erkannt und deshalb nicht beseitigt wurden (vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1983, Anm. 2 zu § 153 [S. 207]; I. Tauchnitz, NJ 1979, Heft 2, S. 83).

Wird festgestellt, daß die Nachbesserung nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde, kann der Käufer eine nochmalige Nachbesserung desselben Mangels ablehnen. Der Verkäufer kann sich in einem solchen Fall nicht auf § 152 ZGB und § 2 der DVO zum ZGB berufen. Der Käufer ist berechtigt, anstelle einer angebotenen Nachbesserung Ersatzlieferung, Preisminderung oder Preisrückzahlung zu verlangen (§ 153 ZGB). Dies gilt auch dann, wenn sich erst nach Ablauf der gesetzlichen Garantiezeit zeigt, daß eine als Garantierparatur innerhalb der gesetzlichen Garantiezeit ausgeführte Nachbesserung erfolglos war (vgl. ZGB-Kommentar, a. a. O., Anm. 3 zu § 153 [S. 207]; I. Tauchnitz, a. a. O., S. 83).

Für eine Nachbesserung auf der Grundlage einer Zusatzgarantie trifft allerdings § 153 ZGB nicht zu. Hier ist § 150 Abs. 2 Satz 2 ZGB anzuwenden. Nach dieser Bestimmung sind berechnete Garantiesprüche des Käufers nur dann durch andere Garantieleistungen zu erfüllen, wenn durch die in der Zusatzgarantie bestimmte Garantieleistung der Mangel nicht beseitigt werden kann. Aus dieser Regelung kann jedoch nicht abgeleitet werden, daß eine andere Garantieleistung als die Nachbesserung nur zu erbringen wäre, wenn der Mangel durch die Nachbesserung tatsächlich nicht beseitigt werden kann. Im Einzelfall ist die Erfüllung des Anspruchs durch andere Garantieleistungen auch bei der Zusatzgarantie z. B. dann zu prüfen, wenn der Mangel nicht in einer angemessenen Frist behoben werden kann (vgl. OG, Urteil vom 10. Mai 1983 — 2 OZK 15/83 — OG-Informationen Nr. 5/1983, S. 48).

Tritt der nachgebesserte Mangel erst wieder nach einer vorübergehenden Nutzung auf, dann kann bis dahin u. U. eine wesentliche Verschlechterung der Ware eingetreten sein. Das berechtigt den Garantieverpflichteten aber nicht, unter Berufung auf § 151 Abs. 3 ZGB die Ersatzlieferung bzw. die Preisrückzahlung abzulehnen. Für die Anwendung des § 151 Abs. 3 ZGB, der an sich bestimmt, daß der Käufer Ersatzlieferung und Preisrückzahlung nicht mehr verlangen kann, wenn unabhängig von dem Mangel eine wesentliche Verschlechterung der Ware eingetreten ist, ist der Zustand der Ware zu dem Zeitpunkt bedeutsam, in dem sie sich bei der Beanstandung des ursprünglichen Mangels befand. War die Ware zu diesem Zeitpunkt noch nicht wesentlich verschlechtert, dann ist der Einwand, die Ware befinde sich jetzt — also beim erneuten Auftreten des Mangels — in einem solchen Zustand, unbeachtlich.

Der Garantieverpflichtete kann sich also nicht auf § 151 Abs. 3 ZGB berufen, weil der ursprüngliche Garantiespruch (Nachbesserung) nicht ordnungsgemäß erfüllt wurde und deshalb die unabhängig vom erneuten Mangel entstandenen Veränderungen in der allgemeinen Beschaffenheit der Ware unberücksichtigt bleiben müssen. Die Rechtsfolgen ergeben sich deshalb hier ebenfalls aus § 153 ZGB. Auch wenn zu dem Zeitpunkt, zu dem sich der nicht beseitigte Mangel erneut zeigt, die Ware wesentlich verschlechtert ist, kann der Käufer Ersatzlieferung, Preisminderung oder Preisrückzahlung verlangen. *234567

Fortsetzung von S. 418

2 Vgl. StPO-Lehrkommentar, Berlin 1968, Anm. 2 zu § 125 (S. 180).

3 R. Herrmann, a. a. O., S. 62.

4 Zu praktikablen Kriterien für die Anordnung von Durchsuchungen und Beschlagnahmen vgl. J. Troch, „Anordnung der Durchsuchung und Beschlagnahme im Ermittlungsverfahren“, NJ 1982, Heft 5, S. 227.

5 Vgl. J. Troch, a. a. O., S. 227.

6 Vgl. Strafverfahrensrecht, Lehrbuch, Berlin 1982, S. 163.

7 A. a. O., S. 199.