

## Zur Diskussion

### Zum Charakter der vertraglichen Mietermitwirkung

Dr. IRIS MARTIN, wiss. Assistent, und  
Prof. Dr. INGO WAGNER,  
Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

Die Wissenschaft des historischen Materialismus betrachtet die wechselseitige Ergänzung und Bereicherung von Recht und Moral zutreffend als ein soziologisches Gesetz, das die wesentlichsten Seiten der Wechselwirkung dieser beiden gesellschaftlichen Erscheinungen umfaßt.<sup>1</sup> Dieses Gesetz gehört aber auch zum Gegenstandsbereich der Rechtswissenschaft, die es als teilsoziologisches spezifisch zu erforschen hat.<sup>2</sup> Insbesondere in der sowjetischen Rechtswissenschaft wird seit langem nachgewiesen, daß sich die Rolle des moralischen Faktors bei der rechtlichen Einwirkung auf das menschliche Verhalten erhöht, daß die immer stärkere Ausprägung der moralischen Grundsätze des sozialistischen Rechts und der sozialistischen Rechtsordnung für die Rechtsbildung und Rechtswirkung zunehmend an Bedeutung gewinnen und daß sich der moralische Faktor im Recht selbst als Recht ausprägt.

Ein Indiz für diese Erkenntnisse der sowjetischen Rechtswissenschaft sind auch die Ergebnisse von Untersuchungen zu den Rechtspflichten der Bürger, insbesondere zu den Verfassungspflichten, die in ihrer gesellschaftlichen Determination zugleich als moralische Forderungen bestimmt wurden, denn in diesen Grundpflichten verbinden sich Eigenschaften des juristischen Sollens mit Eigenschaften des moralischen Gebots. Da die Normativität der Grundpflichten der Bürger durch beide<sup>3</sup> normative Komponenten gebildet wird, kann man insofern vom moralisch-juristischen Charakter dieser Grundpflichten sprechen.<sup>3</sup>

Am Beispiel der Mietergemeinschaften wollen wir nachweisen, daß sich eine solche normative Verbindung auch in bestimmten zivilrechtlichen Pflichten zeigt und in einer spezifisch gegenständlichen Symbiose in Erscheinung tritt.

#### Das Erfordernis der juristischen Ausgestaltung der Mietermitwirkung

Die kollektive vertragliche Mietermitwirkung, die in §§ 114 ff. ZGB mit den Regelungen über Mietergemeinschaften ihren rechtlichen Niederschlag gefunden hat, hat schon eine gewisse Tradition. Bereits zu Beginn der 50er Jahre wurden zwischen Hausgemeinschaften und Betrieben der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Verträge über die Mitwirkung von Mieterkollektiven bei der Instandhaltung, Verschönerung und Verwaltung der von ihnen genutzten Wohngrundstücke abgeschlossen. Den Pflichten, die die Hausgemeinschaften durch solche Verträge (Pflegeverträge, Mieterselbstverwaltungsverträge, Mietervollverwaltungsverträge) übernahmen, wurde seinerzeit in der rechtswissenschaftlichen Literatur ein ausschließlich politisch-moralischer Charakter zugesprochen<sup>4</sup>, und zwar, weil die Anwendung staatlich-rechtlicher Zwangsmaßnahmen zur Sicherung der Erfüllung dieser Pflichten als ungeeignet und unmöglich angesehen wurde. Dieser Auffassung war hinsichtlich der kollektiven vertraglichen Mietermitwirkung vor Inkrafttreten des ZGB voll und ganz zuzustimmen.

Mit der fortschreitenden gesellschaftlichen Entwicklung ergab sich die Notwendigkeit, die kollektive Mietermitwirkung als Erscheinungsform der sozialistischen Demokratie, als ökonomisch bedeutsamer Faktor bei der Lösung der anspruchsvollen wohnungspolitischen Zielstellungen sowie als Faktor zur Ausprägung der sozialistischen Lebensweise der Bürger im Wohnbereich zu stimulieren und zu fördern. Deshalb wurden wichtige Aspekte der kollektiven Mietermitwirkung im ZGB juristisch ausgestaltet. Die Notwendigkeit dazu folgte aber auch aus dem Inhalt der Mitwirkungsbeziehungen zwischen Mietern und Vermietern, bei denen auf Grund ihres

engen Zusammenhangs mit den Mietverträgen unmittelbar juristisch relevante Fragen entstanden. Das betrifft insbesondere die mit ökonomischen Konsequenzen verbundenen Probleme der Abgrenzung der Verantwortung der Vertragspartner, der Begründung materieller Verantwortlichkeit für Pflichtverletzungen sowie des Erwerbs und der Verwendung des Eigentums der Mieterkollektive.

#### Aspekte für die Beurteilung des Charakters der vertraglichen Mieterpflichten im Rahmen der Mietergemeinschaft ~

Auf Grund der juristischen Fixierung von Grundproblemen der kollektiven Mietermitwirkung im ZGB stellt sich erneut die Frage nach dem Charakter der vertraglichen Mieterpflichten im Rahmen der Mietergemeinschaft. Die bisher vertretene Auffassung über die politisch-moralische Natur dieser Pflichten ist unter Berücksichtigung folgender, vom Anliegen und Inhalt der Regelungen des ZGB über die Mietergemeinschaft abgeleiteter Gesichtspunkte neu zu durchdenken:

1. Mietermitwirkungsverträge zielen auf die Mithilfe der Bürger bei der Erfüllung von Pflichten der Vermieterbetriebe ab; gleichzeitig stellen sie die Berechtigungsgrundlage sowie das Organisationsinstrument für weitere, nicht zum Verantwortungsbereich der Vermieter gehörende, aber unmittelbar die Wohnbedingungen verbessernde Initiativen der Bürger dar. Aus dieser inhaltlichen und funktionellen Bestimmung ergibt sich die Besonderheit dieser Verträge, daß bei Verletzung von vertraglichen Pflichten durch Nichttätigwerden der verpflichteten Mieter bzw. Mieterkollektive keine juristische Verantwortlichkeit — verbunden mit dem Einsatz von rechtlichen Mitteln zur zwangsweisen Durchsetzung der Realisierung der Verträge — begründet werden kann. Bei den von den Mietern übernommenen Obliegenheiten handelt es sich um Mitwirkungspflichten im Sinne der Hilfe — und nicht um übertragene Vermieterpflichten — sowie um sonstige gesellschaftspolitisch bedeutsame Aufgaben, die gesellschaftliches Verantwortungsbewußtsein der Mieter und ihre freiwillige Bereitschaft zum Ausdruck bringen, zur Erfüllung von Pflichten des Vermieters beizutragen. Die Anwendung rechtlicher Zwangsmaßnahmen wäre völlig ungeeignet, dieses freiwillige Tätigwerden der Bürger zu fördern.

2. Durch den Mietermitwirkungsvertrag wird der Vermieter nicht von seinen Pflichten aus dem konkreten Mietvertrag befreit; er bleibt für die Erhaltung, Pflege und Verwaltung seiner Wohngrundstücke sowie für die Erfüllung seiner sonstigen mietvertraglichen Obliegenheiten verantwortlich (§ 116 Abs. 1 ZGB). Damit ist klargestellt, daß die Mieter nicht mit rechtlichen Zwangsmitteln zur Realisierung der von ihnen nicht erfüllten Mitwirkungspflichten angehalten werden können. Die Geltendmachung juristischer Verantwortlichkeit der Mieter bei Nichterfüllung der Mietermitwirkungsverträge käme einem Anspruch des Vermieters auf tatsächliche Erbringung der übernommenen Mitwirkungsleistungen gleich, also einem Anspruch auf Hilfe bei der Realisierung der dem Vermieter gesetzlich übertragenen alleinigen Verantwortung zur Erhaltung der Wohngebäude. Diese Konstruktion ist rechtlich nicht haltbar.

3. Werden Mitglieder von vertraglich mitwirkenden Mietergemeinschaften in Erfüllung von Mietermitwirkungsverträgen tätig, dann wird bei einer Schadensverursachung u. U. juristische Verantwortlichkeit begründet (§ 117 Abs. 2 ZGB). Dies ist eine notwendige Konsequenz daraus, daß die Mieter durch ihr Handeln in vielfältiger Weise auf sozialistisches

<sup>1</sup> Vgl. Kategorien des historischen Materialismus, Berlin 1978, S. 359.

<sup>2</sup> Vgl. I. Wagner, Bildung und Wirkung des sozialistischen Rechts (Schriftenreihe: Methodologie der marxistisch-leninistischen Rechtswissenschaft), Leipzig 1982, S. 25.

<sup>3</sup> Vgl. W. A. Maslennikow, „Verfassungspflichten der Bürger der UdSSR: Wesen und Probleme der Realisierung“, Sowjetskoje gosudarstwo i pravo 1983, Heft 6, S. 3 ff.

<sup>4</sup> Vgl. z. B. A. Grandke/H. Kellner, Die Rolle des Mietrechts bei der Entwicklung sozialistischer Wohnverhältnisse in der DDR, Habil.-Schrift, Berlin 1964, S. 303 ff.; A. Bordinert, Der Mietvertrag über volkseigene Wohnungen, Diss. A, Halle-Wittenberg 1956, S. 88 f.