

Eigentum (in diesem Fall auf Wohngebäude) einwirken — sei es durch Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen oder durch Modernisierungen — und der Schutz des sozialistischen Eigentums gemäß Art. 10 Abs. 2 der Verfassung, § 20 Abs. 2 ZGB verantwortungsbewußtes Verhalten der Bürger verlangt, was ggf. auch juristisch durchgesetzt werden muß.

Rechtstheoretische Einschätzung der Mieterpflichten aus Mitwirkungsverträgen

Für eine rechtstheoretische Einschätzung der durch Mietermitwirkungsverträge begründeten Mieterpflichten ist zunächst der generelle Hinweis von K. A. Mollnau zu beachten, wonach das Zusammenwirken des sozialistischen Rechts mit anderen normativen Regelungsmechanismen — vor allem mit der Moral — in der langfristigen Existenz- und Funktionsnotwendigkeit des sozialistischen Rechts begründet ist und die Erforschung der inneren Veränderungen und der Entwicklung des sozialistischen Rechts erfordert. „Das Kernproblem besteht nicht in der Ersetzung des rechtlichen Regelungsmechanismus durch einen anderen Regelungsmechanismus, auch nicht des Rechts durch die Moral, sondern es geht um die Organisation einer bewußten, gegenseitig sich unterstützenden Wechselwirkung der verschiedenen normativen Regelungsmechanismen. Bezogen auf die Moral heißt dies: moralische Fundierung des Rechts, aber auch Fundierung und Durchsetzung der Moral mit rechtlichen Mitteln. Dies hat weder etwas mit einer Moralisierung des Rechts noch mit einer Verrechtlichung der Moral zu tun.“^{5 6}

Hiervon ausgehend ist im Ergebnis unserer Analyse folgendes festzustellen:

Die aus Mietermitwirkungsverträgen für die Mieter begründeten Pflichten können nicht pauschal als moralische Obliegenheiten charakterisiert werden. Ebenso kann auch solchen Betrachtungsweisen nicht zugestimmt werden, mit denen die Mieterpflichten als Rechtspflichten mit besonderen, überwiegend politisch-moralischen Durchsetzungsmöglichkeiten oder als Pflichten neuer Art angesehen werden, die sich durch eine Verschmelzung von rechtlichen und Moralgeboten auszeichnen. Dadurch würde das Recht eines seiner charakteristischen Merkmale entkleidet werden, nämlich des Merkmals, daß es ggf. zwangsweise durchgesetzt werden kann. Es entstünde dann die Notwendigkeit, den Rechtsbegriff insoweit zu korrigieren. Dafür besteht aber keinerlei Anlaß. Vielmehr sollte versucht werden, neuartige, nicht im herkömmlichen juristischen Sinne charakterisierbare Erscheinungen des Rechtslebens unter Beachtung der Spezifik von Rechts- und Moralnormen, ihrer Unterschiedlichkeit, aber auch ihrer Wechselbeziehungen und ineinandergreifenden Wirkungen rechtstheoretisch zu erklären.

Die Mieterpflichten aus Mitwirkungsverträgen sind u. E. nicht einheitlich, sondern differenziert zu charakterisieren:

Einerseits werden durch den Mietermitwirkungsvertrag für die Mieter Pflichten begründet (bestimmte Aufgaben festgelegt), deren tatsächliche Erfüllung beim Nichttätigwerden der Mieter nicht mit rechtlichen Mitteln zwangsweise durchgesetzt werden kann. Diese Pflichten sind insoweit politisch-moralischer Natur. (Ginge man davon aus, daß sie juristischer Natur seien, dann müßte ihnen ein staatlicher Befolungsanspruch innewohnen, und ihre Verletzung müßte notwendigerweise juristische Verantwortlichkeit nach sich ziehen.⁵) Im Hinblick auf ihren Adressatenkreis sind diese Pflichten insgesamt als kollektive Organisierungspflicht zu charakterisieren, deren Subjekt alle Mieter und die sonstigen im jeweiligen Haus lebenden Bewohner gemeinsam sind und die inhaltlich darauf gerichtet ist, in bestimmter Weise für den Vermieter tätig zu werden. Auf der Basis der sich aus dem Mietermitwirkungsvertrag ergebenden Kollektivpflicht sind von der Mietergemeinschaft konkretisierende, individualisierende Dokumente (Hausreparaturpläne, Arbeitsprogramme) mit konkreten Verantwortungen zu erarbeiten. Übernimmt dabei ein Mieter bestimmte Aufgaben, so ist er — entsprechend der auf die Entwicklung von Kollektivbeziehungen der Mieter ausgerichteten Anliegen des Mietermitwirkungsvertrags — dem Mieterkollektiv und nicht dem

Vermieter gegenüber für die tatsächliche Realisierung der Aufgaben moralisch verantwortlich.⁷

Andererseits ergibt sich aus den Mietermitwirkungsverträgen aber auch eine Mieterpflicht, die an das Tätigwerden der Mieter in Erfüllung des Vertrags anknüpft. In solchen Fällen besteht die allgemeine Pflicht der Mieter darin, die übernommenen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen. Geschieht das nicht, dann ist in § 117 Abs. 2 ZGB die Begründung juristischer Verantwortlichkeit vorgesehen. Diese Pflicht ist demzufolge juristischer Natur.

Der Mietermitwirkungsvertrag begründet also für die Mieter sowohl politisch-moralische als auch rechtliche Pflichten. Es liegen Verhaltensanforderungen vor, die verschiedenen Typen von Sozialnormen (Rechtsnormen, Moralnormen) zuzuordnen, aber ihrer sozialen Natur und ihrem allgemeinen Auftrag nach einheitlich sind.

Diese vom Charakter her unterschiedlichen Pflichten sind eng miteinander verflochten: Werden die Mieter in Erfüllung ihrer moralischen Verpflichtungen tätig, dann wird juristische Verantwortung begründet, aus der im Falle der Schadensverursachung materielle Verantwortlichkeit erwächst.⁸ Folglich hat die soziale Beziehung zwischen den Vertragspartnern Mietergemeinschaft und VEB KWV/GW eine rechtliche und eine nichtrechtliche Seite.

Unseres Erachtens muß von der Existenz eines Rechtsverhältnisses (Vertragsverhältnisses) neuer Art ausgegangen werden, das durch das Bestehen rechtlicher und nichtrechtlicher Pflichten gekennzeichnet ist. Deshalb sind auch die Mittel zur Durchsetzung der dieses Rechtsverhältnis bestimmenden Pflichten teils politisch-moralischer und teils rechtlicher Natur. Der Bestand und die Lebenskraft dieses Rechtsverhältnisses werden entscheidend durch den gezielten Einsatz politisch-moralischer Mittel und Methoden zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erfüllung der Pflichten bestimmt; die rechtlichen Mittel sind demgegenüber von untergeordneter Bedeutung. In den Hausgemeinschaften bedarf es einer kontinuierlichen gesellschaftlichen Überzeugungs- und Erziehungsarbeit, die in die allgemeine massenpolitische Aufgabenstellung einzuordnen ist. Hierbei kommt es darauf an, allen Bürgern die Grundfragen der Staatspolitik zu erläutern, sie für die Teilnahme am „Mach mit“-Wettbewerb der Nationalen Front zu gewinnen, ihnen ihre gesellschaftliche Mitverantwortung für die Erhaltung der volkseigenen Wohnsubstanz zu verdeutlichen und ihre Bereitschaft zu freiwilliger, gesellschaftlich nützlicher Tätigkeit zu fördern. Damit wird zugleich auf die Entwicklung stabiler vertraglicher Mitwirkungsbeziehungen i. S. der §§ 114 ff. ZGB hingewirkt.

Einordnung der Mietermitwirkungsverträge in das System zivilrechtlicher Verträge

Im Verhältnis zu anderen im ZGB geregelten Verträgen weist der Mietermitwirkungsvertrag die Besonderheit auf, daß er Pflichten unterschiedlichen Charakters begründet. Darüber hinaus wird die Spezifik dieses Vertrags aber auch durch seine Funktion, das freiwillige Tätigwerden der Bürger zur Erfüllung gesellschaftlicher Aufgaben zu organisieren, sowie durch die Tatsache bestimmt, daß als Vertragspartner ein

5 K.-A. Mollnau, „Die Ausarbeitung der Rechtskonzeption der entwickelten sozialistischen Gesellschaft“, in: Die Aktualität der Marx'schen Staatslehre (Aktuelle Beiträge der Staats- und Rechtswissenschaft, Heft 288), Potsdam-Babelsberg 1983, S. 27.

6 Vgl. Autorenkollektiv, Die Verwirklichung der Normen des sozialistischen Rechts / Das sozialistische Rechtsverhältnis (Themenreihe Theorie des sozialistischen Rechts, Heft 4, Karl-Marx-Universität, Sektion Rechtswissenschaft), Leipzig 1973, S. 69.

7 Das gilt jedoch nicht, wenn einzelne Mieter im Mietermitwirkungsvertrag als Verantwortliche für bestimmte Arbeiten benannt werden. Damit wird bezüglich dieser Aufgaben keine Kollektivpflicht, sondern eine Einzelpflicht des jeweiligen Meters gegenüber dem Vermieter begründet. Das ist z. B. dann erforderlich, wenn Mitwirkungsaufgaben der Mieter für eine kollektive Organisation bzw. Realisierung völlig ungeeignet sind (z. B. die Metenkassierung) oder wenn — meist regelmäßig wiederkehrende — Arbeiten auf Grund der für ihre Ausführung erforderlichen Voraussetzungen zuverlässiger von bestimmten einzelnen Mietern ausgeführt werden können (z. B. Hauswartsaufgaben).

• Insofern sind die bestehenden Mietermitwirkungsverträge nicht einheitlich zu beurteilen; sie fixieren sowohl Kollektivpflichten als auch einige — auf individuellen Vereinbarungen beruhende — Einzelpflichten der Mieter gegenüber ihrem Vermieter.

8 Rechtliche Pflichten werden jedoch nicht nur für die Mieter begründet. Auch die den Vermietern durch Mietermitwirkungsverträge übertragenen Obliegenheiten sind juristischer Natur und mit rechtlichen Mitteln durchsetzbar (z. B. im Rahmen der Eingaben- und Beschwerdemöglichkeiten der Bürger).